

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2019 r. w Wojnowie, pomiędzy:

CGFP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wojnowie, Wojnowo 5, 86-014 Sicienko, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w systemie Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171965, NIP 5540235206, REGON 002489420, o kapitale zakładowym w wysokości 11.650.000,00 zł, reprezentowaną przez :

Pana Jacka Podleńskiego – Prezesa Zarządu zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

Spółką [...] sp. z o.o. z siedzibą w [...] (kod pocztowy) przy ul. [...], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [...], której akta rejestrowe są przechowywane przez Sąd Rejonowy w [...], XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP [...], REGON [...], reprezentowaną przez Prezesa Zarządu - [...], zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a z osobna „Stroną”,

o następującej treści:

§ 1

Postanowienia wstępne

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków, upoważniając Dzierżawcę, w ramach niniejszego stosunku dzierżawy i na warunkach określonych w Umowie, do wybudowania farm fotowoltaicznych (zwanymi dalej jako „Farma Fotowoltaiczna”) składających się w szczególności m.in. z paneli fotowoltaicznych, służących do produkcji energii elektrycznej umieszczonych na stelażach aluminiowych bądź stalowych, zakotwiczonych w gruncie metodą wbijania bądź wciskania, wkręcania lub jeżeli to możliwe zabetonowanych w gruncie, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: kablami, falownikami (inwerterami), stacjami transformatorowo - rozdzielczymi, liniami elektroenergetycznymi, urządzeniami pomiarowymi, wraz z drogami i zjazdami łączącymi drogę dojazdową oraz ogrodzeniem (zwanymi dalej jako „Infrastruktura Towarzysząca”), instalacja monitoringu wizyjnego, a następnie eksploatację Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości (zwanej dalej jako „Nieruchomość”) położonej w [...], oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka numer [...], obręb geodezyjny [...], o powierzchni [...] ha, dla której Sąd Rejonowy w [...], [...] Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Aktualny wypis z rejestru gruntów, kopia mapy ewidencyjnej, oraz odpis zwykły księgi wieczystej, stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej umowy (zwanej dalej jako „Umowa”).
3. Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, iż:
 - a) jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości,
 - b) Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich,
 - c) Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego oraz nie zachodzą inne czynności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej Umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wydierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
 - d) stan prawny Nieruchomości nie uległ zmianie do dnia podpisania Umowy.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

§ 2

Określenie przedmiotu dzierżawy

1. Na podstawie Umowy Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w dzierżawę w celu wybudowania na niej Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej.
2. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu zawarcia Umowy. Stan Nieruchomości zostanie stwierdzony w protokole wydania, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość tylko i wyłącznie w celach związanych z budową i dalszą eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej.
4. Dzierżawca zawiadomi Wyzdierżawiającego na piśmie o planowanym dniu rozpoczęcia robót budowlanych i montażowych związanych z budową Farmy Fotowoltaicznej na co najmniej 10 dni przed planowaną datą rozpoczęcia prac budowlanych na Nieruchomości.
5. Dzierżawca doręczy Wyzdierżawiającemu, na adres wskazany w Umowie, sporządzony na mapie plan Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, na którym zostanie oznaczone w szczególności położenie zespołu paneli fotowoltaicznych, dróg dojazdowych oraz innych budowli i urządzeń wchodzących w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, posadowionych na Nieruchomości, zwany dalej „Planem Sytuacyjnym”, nie później niż 14 dni przed zawiadomieniem przez Dzierżawcę o planowanym dniu rozpoczęcia budowy, o którym mowa w ust. 4. Plan Sytuacyjny będzie stanowił integralną część Umowy.
6. Po uzyskaniu przez Dzierżawcę prawomocnego pozwolenia na budowę nastąpi, bez zbędnej zwłoki, przekazanie Wyzdierżawiającemu Planu Sytuacyjnego, na podstawie którego Wyzdierżawiający, na koszt Dzierżawcy, dokona podziału geodezyjnego Nieruchomości i wydzieli działkę oznaczoną odrębnym numerem ewidencyjnym, na której zgodnie z Planem Sytuacyjnym znajdować się będą elementy wchodzące w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej. Następnie po dokonaniu podziału geodezyjnego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, na wezwanie którejkolwiek ze Stron niniejszej Umowy, Dzierżawca i Wyzdierżawiający podejmą negocjacje w dobrej wierze zmierzające do podpisania aneksu do Umowy ograniczającego jej przedmiot do dzierżawy tylko tych części Nieruchomości, na których znajdować się będą elementy i urządzenia wchodzące w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, niezbędne do jej prawidłowego i niezakłóconego funkcjonowania. Wszystkie koszty oraz opłaty związane z powyższym podziałem geodezyjnym Nieruchomości ponosi Dzierżawca.
7. Powierzchnia zajęta przez urządzenia i elementy wchodzące w skład Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, wybudowane przez Dzierżawcę, jak również inne części Nieruchomości potrzebne do posadowienia urządzeń koniecznych do budowy lub eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, zostaną wyłączone z produkcji rolnej i przeznaczone do wyłącznego używania i pobierania pożytków przez Dzierżawcę. Wszelkie koszty związane z wyłączeniem części Nieruchomości z produkcji rolnej ponosi Dzierżawca.
8. Dzierżawca wyraża zgodę na pobieranie przez Wyzdierżawiającego (lub podmiot przez niego wskazany) przez cały okres trwania Umowy, wszelkich pożytków naturalnych z Nieruchomości. Wyzdierżawiający ma wyłączne prawo do uprawiania Nieruchomości, niezależnie od faktu jej dzierżawy w całości lub części i dokonywania wszelkich czynności związanych z jej uprawą, zarówno prawnych, jak i faktycznych, w szczególności ma prawo do prowadzenia działalności rolniczej na Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że nie może to kolidować z budową i eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej. W szczególności Wyzdierżawiający (lub podmiot przez niego wskazany), przez cały okres trwania Umowy, jest jedynym uprawnionym do składania wniosków o przyznanie dopłat bezpośrednich do nieruchomości rolnych finansowanych zarówno ze środków Unii Europejskiej, jak i środków krajowych, oraz pobierania przedmiotowych dopłat bezpośrednich do nieruchomości rolnych, z wyjątkiem pozyskania środków krajowych lub z Unii Europejskiej w sferze wybudowania Farmy Fotowoltaicznej lub Infrastruktury Towarzyszącej.
9. Od dnia podpisania Umowy, Dzierżawca oraz inne osoby trzecie, działające w imieniu Dzierżawcy, mogą wchodzić lub wjeżdżać na Nieruchomość. O wyżej wymienionym zamiarze Dzierżawca zobowiązuje się każdorazowo uprzedzić Wyzdierżawiającego z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Powyższy obowiązek nie dotyczy sytuacji nagłych, gdzie brak reakcji ze strony Dzierżawcy może wiązać się chociażby z przypuszczalną, nawet pośrednią szkodą i zagrożeniem dla Farmy Fotowoltaicznej lub Infrastruktury Towarzyszącej.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

10. Wyzierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Nieruchomość kabli elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, sterowniczych i światłowodowych oraz innych niezbędnych urządzeń w celu prawidłowego funkcjonowania Farmy Fotowoltaicznej. Wyzierżawiający wyraża również zgodę na przeprowadzenie kabli elektroenergetycznych średniego napięcia wkopanych na głębokość co najmniej jednego metra w celu podłączenia Farmy Fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej operatora.
11. Wyzierżawiający zobowiązuje się do udzielenia, na rzecz Dzierżawcy, pełnomocnictwa do zawarcia w jego imieniu umowy ustanowienia służebności przesyłu oraz do złożenia w imieniu Wyzierżawiającego wniosku o wpis służebności przesyłu do ksiąg wieczystych. Służebność obejmuje kable oraz inne urządzenia Infrastruktury Towarzyszącej i jest ustanawiana na czas trwania Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest do wykreślenia służebności przesyłu, po okresie obowiązywania Umowy, na własny koszt.
12. Wyzierżawiający udziela Dzierżawcy zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz innych wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do uzyskania decyzji, opinii czy innych dokumentów administracyjnych, w związku z planowaną inwestycją.

§ 3

Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Koszty budowy oraz eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej w całości obciążają Dzierżawcę.
2. Dzierżawca oświadcza, że przy budowie oraz eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej przestrzeżeć będzie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, jak również, że uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.
3. Dzierżawca ma prawo do ujawnienia swoich praw z Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz ujawniania dokonanych na ich tle zmian, w formie prawem przewidzianej.
4. W ramach planowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie Farmy Fotowoltaicznej wraz z Infrastrukturą Towarzyszącą, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) złożenia wniosków o udzielenie stosownych pozwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń oraz prowadzenie robót po ich uzyskaniu,
 - b) prowadzenia robót budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) naprawienia drenażu lub rowów odwadniających w przypadku ich uszkodzenia w związku z realizacją robót budowlanych lub montażowych,
 - d) eksploatacji budowli i urządzeń składających się na Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzyszącą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - e) 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 Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej, w stosunku do osób trzecich, jak i w stosunku do Wyzierżawiającego,
 - f) usunięcia udokumentowanych szkód, które zostały spowodowane robotami budowlanymi, montażowymi, serwisowymi, oraz usunięcia awarii i dokonywania napraw Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej i innych związanych z nimi technicznych urządzeń lub instalacji.
5. Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wyzierżawiającego o planowanym rozpoczęciu budowy, stosownie do treści § 2 ust. 4, tak aby umożliwić mu (lub wskazanemu przez niego podmiotowi) zebranie płodów rolnych. W przypadku niepowiadomienia Wyzierżawiającego o planowanym rozpoczęciu budowy lub gdy stan płodów rolnych nie będzie pozwalał na ich zebranie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania za zniszczenia w uprawach rolnych wywołanych działalnością Dzierżawcy związanych z budową Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej. Wysokość odszkodowania Strony ustalą na podstawie protokołu szkód. Wypłata odszkodowania nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po podpisaniu tego protokołu.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

6. Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy w całości ponosi Dzierżawca.
7. Po upływie terminu, na jaki umowa zostaje zawarta, bądź w przypadkach określonych w § 8, Dzierżawca zobowiązuje się przywrócić Nieruchomość do stanu pierwotnego i zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym od stanu pierwotnego. Dzierżawca usunie Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzystającą. Powstała pusta przestrzeń zostanie wypełniona glebą o podobnej klasie w sposób zapewniający możliwość rolniczej uprawy tych gruntów. Wszelkie prace z tym związane, wynikające z zakończenia obowiązującej umowy, Dzierżawca wykona na własny koszt w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy. W przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę powyższego terminu, Wydierżawiający może zgodnie z własnym wyborem zażądać od Dzierżawcy wypełnienia tych obowiązków lub przenieść spełnienie tych obowiązków na osobę trzecią i obciążyć Dzierżawcę kosztami ich wykonania.
8. Dzierżawca od roku, w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane, płacić będzie podatek od nieruchomości, oraz inne podatki i opłaty związane z Nieruchomością i jej eksploatacją (zgodnie z § 2 ust. 6 niniejszej Umowy), przy czym zapłata podatku od nieruchomości przez Dzierżawcę będzie następowała na podstawie stosownej refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego na zasadach określonych w § 6 ust. 1.
9. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia i obowiązki jako strona Umowy, w tym również uprawnienia i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę oraz decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu, decyzje środowiskowe i inne uzyskane w związku z inwestycją w Farmę Fotowoltaiczną oraz Infrastrukturę Towarzystającą na osoby trzecie, bez zgody Wydierżawiającego, pod warunkiem nie zalegania w płatności rat czynszowych ani innych należności wobec Wydierżawiającego lub należności publicznoprawnych. Powyższe może nastąpić na warunkach nie gorszych dla Wydierżawiającego niż w postanowieniach dotychczasowej Umowy.

§ 4

Prawa i obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem Nieruchomości.
2. Wydierżawiający będzie współpracował z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie w celu wybudowania i eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzystającej. W tym celu Wydierżawiający udzieli Dzierżawcy pełnomocnictwa do reprezentowania przed organami administracyjnymi w celu wybudowania i późniejszej eksploatacji Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzystającej.
3. Dzierżawcy, na mocy Umowy, przysługiwać będzie prawo korzystania z Nieruchomości w celu określonym w § 1 ust. 1, w związku z czym Wydierżawiający wyraża zgodę na podjęcie przez Dzierżawcę inwestycji budowy Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzystającej, a następnie jej eksploatacji przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się nie wznosić ani nie udzielać zgody na wzniesienie przez osoby trzecie żadnych budynków, budowli, innych obiektów budowlanych ani żadnych innych urządzeń o wysokości przekraczającej 10 metrów na Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy, jak również na innych nieruchomościach stanowiących jego własność lub będących w jego posiadaniu, w promieniu 50 metrów od Farmy Fotowoltaicznej. W tej samej odległości Wydierżawiający zobowiązuje się nie sadzić drzew ani wysokopiennych krzewów.
5. Na miejsce Dzierżawcy, do Umowy mogą wstąpić osoby trzecie lub finansujące instytucje kredytowe lub bank finansujący, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca może wynająć oraz dokonać poddzierżawy Nieruchomości i czerpać z tego tytułu korzyści cywilne lub też przekazać ją w używanie osobom trzecim działającym na własną rzecz albo podmiotom powiązanym kapitałowo, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający wyraża zgodę na wejście na teren Nieruchomości i wykonanie przyłączenia do sieci energetycznej przez właściwego operatora sieci elektroenergetycznej.
8. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do nieograniczonego korzystania z dróg dojazdowych, wchodzących w skład Infrastruktury Towarzystającej, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy drogi

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

dojazdowe zostaną uszkodzone przez Wydierżawiającego, wówczas jest on zobowiązany do niezwłocznego naprawienia powstałej szkody.

9. W przypadku szkód w uprawach wynikłych z budowy Farmy Fotowoltaicznej oraz Infrastruktury Towarzyszącej lub ich eksploatacji, Wydierżawiający ma prawo do odszkodowania. Wysokość odszkodowania Strony ustalą na podstawie protokołu szkód. Wpłata odszkodowania nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po podpisaniu tego protokołu.
10. W przypadku sprzedaży Nieruchomości przez Wydierżawiającego osobie trzeciej, Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, które może wykonać na zasadach określonych w art. 596 – 602 Kodeksu Cywilnego, z tym zastrzeżeniem, że prawo pierwokupu Dzierżawca będzie mógł wykonać w ciągu 3 (trzech) miesięcy od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży.

§ 5

Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. lat od dnia jej podpisania.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i wszelkie jej postanowienia obowiązują od dnia jej zawarcia.
3. Rozwiązanie Umowy nie może wystąpić przed upływem terminu, na jaki została zawarta, z wyjątkiem przypadków określonych w § 8.

§ 6

Czynsz i obciążenia

1. Czynsz nie obejmuje wszelkich opłat i podatków związanych z Nieruchomością, w szczególności podatków związanych z działalnością prowadzoną na nich przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany płacić je na rzecz właściwego organu. Wyłączenie obszaru Nieruchomości znajdującego się pod Farmą Fotowoltaiczną z rolniczego użytku odbywa się na koszt Dzierżawcy. Od dnia rozpoczęcia budowy farmy fotowoltaicznej Dzierżawca ponosi koszty w związku z należnym podatkiem od nieruchomości od obszaru wyłączonego z rolniczego użytku, w związku z budową Farmy Fotowoltaicznej, oraz podatkiem od nieruchomości od budynków i budowli wchodzących w skład Farmy Fotowoltaicznej, przy czym zapłata przedmiotowego podatku od nieruchomości przez Dzierżawcę będzie następowała na podstawie stosownej refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego. W takim przypadku należność będzie płatna w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej przez Wydierżawiającego noty księgowej, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w nocie księgowej. Za dzień wykonania płatności ustala się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
2. Od dnia podpisania niniejszej Umowy do dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę prac budowy farmy fotowoltaicznej, Wydierżawiający ponosi opłaty wynikające z użytkowania rolniczego gruntów.
3. Wszelkie koszty w związku z budową i funkcjonowaniem Farmy Fotowoltaicznej, włączając w to m. in. opłaty za instalację czytników, dostawę mediów, przewożenie i usuwanie odpadów, ścieków, wody deszczowej oraz za usługi telekomunikacyjne, itp. ponosi Dzierżawca.
4. Od dnia rozpoczęcia prac budowlanych polegających na wybudowaniu Farmy Fotowoltaicznej na terenie objętym umową, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości [...] złotych (słownie: [...] złotych) netto rocznie za 1 ha gruntu, na którym powstanie Farma Fotowoltaiczna.
5. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty dotyczy niepełnego roku kalendarzowego, wynagrodzenie płatne jest proporcjonalnie do ilości miesięcy w roku kalendarzowym, za który jest ono należne.
6. W przypadku rozpoczęcia prac budowlanych po 1 kwietnia, pierwsza płatność nastąpi w terminie 30 dni od daty rozpoczęcia ww. prac.
7. Kwota czynszu dzierżawnego, od dnia rozpoczęcia prac budowlanych polegających na wybudowaniu Farmy Fotowoltaicznej, podlega corocznej zmianie (indeksacji) w oparciu o roczny wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy.
8. Czynsz dzierżawny płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze: [...], przy czym za dzień wykonania płatności ustala się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

9. Czynsz dzierżawny płatny będzie rocznie, z góry w terminie do dnia 30 (trzydziestego) kwietnia roku, którego dotyczy. Rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy.
10. Kwota czynszu dzierżawnego za pierwszy rok dzierżawy, zostanie obliczona w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
11. Czynsz dzierżawny za ostatni rok trwania niniejszej Umowy, podczas którego odbywać się będzie demontaż, aż do dnia zakończenia prac i przywrócenia Nieruchomości do stanu, w którym będzie możliwe jej pełne rolnicze wykorzystywanie, zostanie obliczony w wysokości proporcjonalnej do okresu korzystania z Nieruchomości.
12. Czynsz dzierżawny i opłaty ustalone zgodnie z powyższymi ustępami powiększone zostaną przez Dzierżawcę o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek jego naliczenia wynikać będzie z właściwych przepisów. W takim przypadku należność będzie płatna w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT.

§ 7

Prawo własności urządzeń

Strony zgodnie ustalają, że wszystkie urządzenia (Farma Fotowoltaiczna oraz Infrastruktura Towarzysząca), wybudowane na Nieruchomości, oraz wszelkie inne nakłady poniesione przez Dzierżawcę stanowią własność Dzierżawcy, oraz zostaną połączone z gruntem tylko dla przemijającego użytku. Dzierżawca ma prawo usunąć je w każdym czasie.

§ 8

Wypowiedzenie Umowy

1. Umowa może być rozwiązana przed upływem terminu określonego w § 5 ust. 1 tylko w przypadkach przewidzianych w Umowie. Wypowiedzenie Umowy może dotyczyć całej Nieruchomości, jak i poszczególnych działek lub wyodrębnionych części Nieruchomości wchodzących w jej skład.
2. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za jeden pełen okres płatności, jeżeli Dzierżawca nie ureguluje zobowiązania w terminie miesiąca od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 14 dni w sytuacji, gdy Dzierżawca w terminie **dwunastu miesięcy** od dnia zawarcia Umowy nie uzyska warunków zabudowy pozwalających na realizację inwestycji budowy Farmy Fotowoltaicznej - w przypadku, gdy Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo nie uzyska pozwolenia na budowę pozwalającego na realizację inwestycji budowy Farmy Fotowoltaicznej – w przypadku, gdy Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 14 dni w sytuacji, gdy Dzierżawca w terminie **dwudziestu czterech miesięcy** od dnia zawarcia Umowy nie uzyska pozwolenia na budowę pozwalającego na realizację inwestycji budowy Farmy Fotowoltaicznej.
5. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca w terminie **czterech lat** od dnia zawarcia Umowy nie rozpocznie, z jakiegokolwiek przyczyny, budowy Farmy Fotowoltaicznej.

§ 9

Poufność oraz ochrona danych osobowych

1. Wszystkie informacje techniczne, handlowe i finansowe oraz inne informacje posiadające wartość gospodarczą (w jakikolwiek sposób uzyskane, przekazane lub zapisane, a także wszystkie dokumenty udostępnione), zgodnie z brzmieniem ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2018 r., poz. 419, 1637) są informacjami prawnie chronionymi i pozostają poufne. Przekazywanie, przesyłanie i przetwarzanie informacji przekazanych w ramach realizacji niniejszej Umowy objęte jest tajemnicą. Wszelkie informacje oraz dokumenty

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

w jakikolwiek sposób uzyskane, przekazane lub zapisane, a także udostępnione Stronie, stanowią tajemnicę drugiej Strony, a Strona otrzymująca takie informacje zobowiązuje się wykorzystywać tego rodzaju informacje i dokumenty wyłącznie do celów realizacji niniejszej Umowy. Poufnością jest również objęta treść niniejszej Umowy, w tym wysokość wynagrodzenia należnego Wydzierżawiającemu, a także wszelkie ustne bądź pisemne ustalenia dokonywane pomiędzy Wydzierżawiającym i Dzierżawcą w związku z niniejszą Umową. Każda ze Stron zobowiązuje się, że nie ujawni tych informacji oraz dokumentów osobom trzecim i odpowiednio je zabezpieczy przed dostępem osób trzecich. Strony w zakresie niniejszego zobowiązania odpowiadają również za ujawnienie przedmiotowych informacji oraz dokumentów osobom trzecim przez swoich współpracowników, niezależnie od formy stosunku prawnego jaki je z nimi łączy.

2. Informacje poufne ujawnione przez Stronę na rzecz drugiej Strony zgodnie z niniejszą Umową pozostaną własnością Strony ujawniającej. Wszelkie informacje poufne zostaną niezwłocznie zwrócone Stronie ujawniającej bądź Strona otrzymująca zniszczy wszystkie kopie informacji poufnych z potwierdzeniem zniszczenia na każde pisemne żądanie Strony ujawniającej.
3. Zobowiązania wynikające z niniejszego paragrafu obowiązują również po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu niniejszej Umowy - przez kolejnych pięć lat.
4. Jednakże informacje otrzymane przez którąkolwiek ze Stron nie będą objęte tajemnicą, w przypadku gdy są to:
 - a) informacje opublikowane, powszechnie znane i urzędowo podane do powszechnej wiadomości,
 - b) informacje uzyskane oficjalnie i w sposób legalny przez jedną ze Stron od osoby trzeciej, której nie obowiązuje zachowanie tajemnicy informacji,
 - c) informacje podane przez jedną ze Stron drugiej Stronie wraz ze zgodą na ich ujawnienie.
5. W przypadku naruszenia przez Stronę któregośkolwiek ze zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie, będzie ona zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej Strony kary umownej w wysokości 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100), za każdorazowe naruszenie któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie. Strona pokrzywdzona uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość ww. zastrzeżonej kary umownej.
6. Strony zobowiązują się do spełnienia wszystkich wymagań w zakresie ochrony danych osobowych, które określone są w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (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, zwanym dalej „RODO”.
7. Strony zobowiązują się, że udostępniane dane osobowe w toku realizacji niniejszej Umowy będą przetwarzane tylko w celu zapewnienia właściwej realizacji Umowy.
8. Jeżeli z zakresu, sposobu, kontekstu i celu przetwarzania będzie wynikać, że Strony przetwarzać będą dane osobowe we własnym imieniu i w związku z realizacją własnych celów, wówczas obie Strony spełniać będą obowiązek administratora danych osobowych. Jeżeli tylko jedna ze Stron będzie decydować o celach i sposobach przetwarzania danych osobowych, wówczas przekazanie danych osobowych drugiej Stronie nastąpić może dopiero po zawarciu umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych.
9. Strony zobowiązują się do zapewnienia ochrony praw i wolności osób fizycznych, których dane osobowe będą przetwarzane w toku realizacji Umowy poprzez zagwarantowanie, że:
 - a) dane osobowe będą przetwarzane tylko wówczas, gdy będzie istniała właściwa podstawa prawna ich przetwarzania, a osoby, których dane dotyczą, będą o tym poinformowane,
 - b) wszystkie osoby, które będą miały dostęp do danych osobowych, będą posiadały niezbędną wiedzę o zasadach postępowania z nimi, będą świadome obowiązku zachowania poufności tych danych oraz będzie od nich odebrane zobowiązanie do zachowania poufności, albo będą zobowiązane do zachowania tajemnicy na podstawie innych przepisów,
 - c) dane osobowe udostępnione w toku realizacji Umowy zostaną usunięte z chwilą ustania celu ich przetwarzania chyba, że przepisy szczególne będą wymagały ich dalszego przetwarzania albo dalsze przetwarzanie będzie konieczne dla realizacji uzasadnionego prawnego interesu Stron,
 - d) wdrożą odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby zapewnić stopień bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych odpowiadający ustalonym ryzykom.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

10. Strony zobowiązują się do współpracy w zakresie ochrony danych osobowych, w szczególności poprzez wzajemne informowanie się niezwłocznie o:
 - a) zdarzeniach mających znaczenie dla bezpieczeństwa danych osobowych lub mogących skutkować naruszeniem ochrony danych osobowych,
 - b) każdym przypadku złożenia wniosku, żądania i sprzeciwu przez osobę, której dane są przetwarzane w ramach niniejszej umowy, w trybie określonym w Rozdziale III RODO,
 - c) podjętych działaniach w związku z przetwarzaniem danych osobowych w ramach niniejszej umowy przez organ nadzorczy lub inny organ państwowy.
11. Strony będą udzielać sobie wzajemnie pomocy we właściwym spełnieniu obowiązków informacyjnych wobec osób fizycznych, których dane osobowe będą przetwarzane w toku realizacji niniejszej Umowy. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego doręczenia klauzuli informacyjnej, za potwierdzeniem odbioru, osobom fizycznym, których dane osobowe będą przetwarzane w związku z realizacją niniejszej Umowy. Wzór takiej klauzuli informacyjnej stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy. Wykaz osób zapoznanych z klauzulą informacyjną Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu niezwłocznie po potwierdzeniu tego faktu przez osoby, których dane dotyczą. Dzierżawcy nie przysługuje wynagrodzenie za czynności zrealizowane w związku ze spełnieniem tego obowiązku w imieniu Wydierżawiającego.
12. Dzierżawca gwarantuje, że dane osób fizycznych wymienionych w jakiegokolwiek dokumentacji przekazywanej Wydierżawiającemu, w wyniku realizacji niniejszej Umowy, przetwarza zgodnie z prawem, a osoby, których dane dotyczą, są o tym właściwie poinformowane.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszystkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku niepowiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji, korespondencja wysłana na ostatni znany Stronie adres, będzie uważana za skutecznie doręczoną.
3. Doręczenia odbywać się będą między Stronami bezpośrednio lub listami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy poniżej wskazane:
 - wobec Wydierżawiającego:
 - wobec Dzierżawcy:
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym do celów wpisu w księdze wieczystej Nieruchomości.
5. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
6. Do rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z Umowy lub pozostających w związku z eksploatacją Farmy Fotowoltaicznej oraz infrastruktury Towarzyszącej, właściwy jest sąd powszechny miejsca położenia Nieruchomości.
7. W zakresie nieregulowanym niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu cywilnego.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - rejestr gruntów, kopia mapy ewidencyjnej, oraz odpis zwykły księgi wieczystej,
- Załącznik nr 2 – protokół wydania Nieruchomości,
- Załącznik nr 3 – wzór klauzuli informacyjnej.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY