

UMOWA NAJMU Nr
zawarta dnia

pomiędzy:

Gminą Mieroszów, Plac Niepodległości 1, 58-350 Mieroszów posiadającą numer REGON 890718260 oraz numer NIP 886-25-72-810 reprezentowaną przez:

Burmistrza – Andrzeja Lipińskiego

przy kontrasygnacie:

Skarbnika Gminy – Joanny Błazuk

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą we przy ul.,
KRS:, NIP:, REGON: reprezentowaną przez
....., PESEL,
zwaną dalej „**Najemcą**”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr 384/4 o powierzchni 3, 7064 ha (użytki gruntowe: ŁIV – 0,9745 ha, ŁV- 0,5986 ha, PsIV - 2,0964 ha, W-ŁV – 0,0369 ha), położonej w obrębie Mieroszów 2 przy ul. Tkackiej, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr SW1W/00078080/0, zwanej dalej „Nieruchomością”. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, teren obejmujący Nieruchomość oznaczony jest na rysunku planu symbolami: UP, KS - tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, w tym także stacje paliw, z wyjątkiem obiektów chronionych, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtowni i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne); KL-15- tereny dróg i ulic lokalnych; KG-35 – tereny dróg i ulic głównych.

2. Wynajmujący oświadcza, że nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe dotyczące Nieruchomości. Gdyby po zawarciu umowy ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia na przedmiotowej Nieruchomości, Wynajmujący zobowiązuje się natychmiast je uregulować, nie później jednak niż w terminie 30 dni od chwili takiego ujawnienia.

§ 2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania i pobierania pożytków Nieruchomość określoną w § 1 niniejszej umowy na czas oznaczony 25 lat w celu budowy i eksploatacji na niej kompletnej farmy fotowoltaicznej, a Najemca zobowiązuje się płacić Najemcy umówiony czynsz.

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, że zgadza się na zmianę sposobu używania Nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy łącznie z wyłączeniem jej z produkcji rolnej o ile to będzie konieczne celem wybudowania i eksploatacji kompletnej farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wszelkie koszty związane z wyłączeniem Nieruchomości z produkcji rolnej ponosi Najemca.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Nieruchomość opisaną w §1 niniejszej umowy i zezwala mu na korzystanie z Nieruchomości, a w szczególności na:

- 1) Budowę kompletnej farmy fotowoltaicznej według projektu technicznego, eksploatację i utrzymywanie jej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 2) Budowę, eksploatację i utrzymywanie niezbędnej infrastruktury technicznej w obrębie planowanej farmy fotowoltaicznej.
- 3) Budowę, eksploatację i utrzymywanie niezbędnych dróg, placów manewrowych.
- 4) Budowę, eksploatację i utrzymywanie niezbędnych rozdzielni sieciowych, stacji energetycznych przelotowych i transformatorowych.
- 5) Budowę, eksploatację i utrzymywanie pozostałych potrzebnych maszyn, urządzeń i budowli.
- 6) Korzystanie przez Najemcę lub osób przez niego upoważnionych z dróg i miejsc do ustawiania maszyn i innych urządzeń, w szczególności do wybudowania kompletnej infrastruktury technicznej wraz z elementami zabezpieczenia terenu w celu przeprowadzania prac budowlanych, konserwacyjnych, naprawczych, eksploatacyjnych i zabezpieczeniowych związanych z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej.
- 7) Przeprowadzanie niezbędnych pomiarów i budowlanych badań gruntu.

3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

4. Wynajmujący zobowiązuje się, że w czasie trwania niniejszej umowy nie zdemontuje ani w inny sposób nie usunie urządzeń wchodzących w skład farmy fotowoltaicznej lub innych urządzeń i materiałów z nią związanych (typu kable, instalacje energetyczne itp.). Zezwala on także nieodwołalnie, aby w czasie trwania niniejszej umowy Najemca albo finansująca instytucja kredytowa mogli zdemontować lub w inny sposób usunąć elementy farmy fotowoltaicznej oraz wszelkie urządzenia z nią związane. W takim przypadku Najemca lub instytucja finansująca po rozbiórce zobowiązana jest do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

5. Nakłady poniesione przez Najemcę w związku z użytkowaniem przedmiotu najmu do założonego celu nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet czynszu najmu.

6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

7. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.

§ 4

Strony zgodnie oświadczają, że farma fotowoltaiczna oraz osprzęt, urządzenia rozdzielcze i pomiarowe, a także wszystkie pozostałe instalacje i urządzenia pozostają własnością Najemcy, nie są elementami składowymi Nieruchomości, stanowią odrębny przedmiot własności i zostają połączone z gruntem tylko dla przemijającego użytku.

§ 5

1. Najemca płaci Wynajmującemu roczny czynsz najmu liczony następująco:

- 1) Czynsz za rok 2022 w wysokości zł, liczony proporcjonalnie za okres od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia 31.12.2022 roku - płatny jest w ciągu 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
- 2) Czynsz będzie waloryzowany corocznie zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, po jego ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nowa roczna kwota czynszu waloryzowana będzie począwszy od czynszu za rok następny po roku, w którym podpisano umowę. Zmiana stawki czynszu określonego w pkt 1) nie stanowi zmiany przedmiotowej umowy.
- 3) Czynsz za pozostałe lata, licząc od dnia 01.01.2023 r. - płatny będzie z góry do dnia 28 lutego każdego roku trwania niniejszej umowy, przelewem na konto bankowe wskazane przez

Wynajmującego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

4) Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego.

5) Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur zgodnie z umową bez podpisu odbiorcy.

§ 6

Podatek od Nieruchomości oraz wszelkie podatki i opłaty związane z przedmiotem najmu oraz prowadzoną przez Najemcę działalnością pokrywać będzie Najemca.

§ 7

1. Umowa została zawarta na okres 25 lat, tj. od dnia 2022 r. do dnia 2047 r. Strony umowy zgodnie oświadczają, że poza przypadkami określonymi w niniejszej umowie nie może ona zostać wypowiedziana.

2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę na koniec roku kalendarzowego, jeżeli w terminie trzech lat od zawarcia niniejszej umowy nie uzyska koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej albo zezwolenia na budowę lub koncesję taką utraci. Jednakże okres ten zostanie zawieszony, jeśli w celu uzyskania niezbędnych zezwoleń konieczne okaże się wszczęcie czynności prawnych, takich jak spór prawny, sądowy i pozasądowy. Zawieszenie też ma miejsce, jeżeli można przewidzieć, że zezwolenia będą udzielone w toku dalszego roku od końca okresu 3 - letniego.

3. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę jeżeli okaże się, że realizacja przedsięwzięcia nie jest możliwa z przyczyn niezależnych od Najemcy np. zmiana przepisów prawa, niemożność uzyskania niezbędnych decyzji zezwalających na budowę przedsięwzięcia itp. O konieczności rozwiązania niniejszej umowy Najemca powiadomi Wynajmującego listownie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Za rozpoczęcie biegu wypowiedzenia przyjmuje się datę odbioru pisma przez Wynajmującego. Okres wypowiedzenia niniejszej umowy wynosi 3 miesiące.

4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

1) Zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za jeden okres płatności.

2) Oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

3) Używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

5. Po zakończeniu okresu trwania umowy, w przypadku braku zgody Rady Miejskiej Mieroszowa na jej przedłużenie, Najemca zobowiązuje się w terminie 3 miesięcy od dnia 2047 r. opróżnić Nieruchomość, doprowadzić Nieruchomość do stanu sprzed zawarcia umowy oraz wydać ją protokolarnie Wynajmującemu. Dzienna stawka czynszu za okres demontażu z Nieruchomości kompletnej farmy fotowoltaicznej liczona będzie jako kwota czynszu najmu obowiązującego w ostatnim roku trwania umowy najmu/365 dni.

§ 8

1. Strony ustalają, że po 25-letnim okresie umowa może zostać przedłużona jedynie za zgodą Rady Miejskiej Mieroszowa, wyrażonej w drodze stosownej uchwały.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu przepisów prawa obowiązującego w Polsce.

§ 9

Najemca ma prawo do dojazdu do Nieruchomości oraz do wykonania infrastruktury technicznej. W przypadkach koniecznych (budowy, naprawy, remontów) Najemca uprawniony jest do zajęcia niezbędnej nieruchomości nie dzierżawionej za wynagrodzeniem zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 10

Wynajmujący zezwala Najemcy na dysponowanie Nieruchomością wyszczególnioną w umowie na cele budowlane zgodnie z przeznaczeniem w rozumieniu przepisów Prawa obowiązującego w Polsce jak i na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Wszelkie prawa i obowiązki stron umowy obowiązywać będą wszystkich ewentualnych następców prawnych. W przypadku zbycia praw i obowiązków Najemca zobowiązany jest poinformować niezwłocznie Wynajmującego o takim fakcie pisemnie za potwierdzeniem odbioru.

§ 11

1. Wynajmujący wyraża zgodę na ujawnienie niniejszej umowy najmu w księdze wieczystej dla Nieruchomości opisanej w postanowieniach niniejszej umowy (§1). Koszty wpisu do księgi wieczystej ponosi Najemca. W Przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się na własny koszt do wykreślenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wygasłych praw Najemcy wynikających z niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy, w zakresie potrzebnym do budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, na wycięcie zbędnych drzew, krzewów i konarów drzew rosnących na Nieruchomości oraz udziela Najemcy zgody i pełnomocnictwa na występowanie w jego imieniu względem urzędów, celem uzyskania decyzji administracyjnych związanych z dokonaniem tych czynności.
3. Wynajmujący zezwala Najemcy na naprawę na koszt Najemcy rowu odwadniającego, znajdującego się na Nieruchomości, w związku z realizacją robót budowlanych lub montażowych na Nieruchomości.

§ 12

1. Wynajmujący udziela Najemcy pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszystkich sprawach dotyczących uzyskania zezwoleń, pozwoleń, koncesji oraz składania wszelkich oświadczeń woli, jakie są lub okażą się konieczne do budowy, eksploatacji oraz rozbiórki farmy fotowoltaicznej i towarzyszącej jej infrastruktury albo uzasadnione będą celem gospodarczym niniejszej umowy.
2. Najemca może udzielić dalszych pełnomocnictw w zakresie wskazanym w §12 ust. 1.

§ 13

W przypadku, gdy którekolwiek postanowienie niniejszej umowy jest albo stanie się nieskuteczne, nie ma to wpływu na skuteczność pozostałych jej postanowień. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić nieskuteczne postanowienia takimi postanowieniami, które w swej treści najbardziej będą odpowiadać zamierzonym celom umowy.

§ 14

1. Adresy Stron, podane w kompatycji niniejszej umowy, są adresami dla doręczeń. Oświadczenia uważa się za złożone Stronie na piśmie, jeżeli zostanie wysłane na jej adres listem poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Zmiana adresu dla doręczeń wymaga powiadomienia drugiej Strony na piśmie w sposób wyżej przewidzianym w § 15 ust. 1 dla oświadczeń woli.

§ 15

1. Zmiana niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności. Dotyczy to też odstąpienia od tej formy. Zmiany uregulowane będą w kolejnych aneksach do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, a wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym do celów wpisu w księdze wieczystej Nieruchomości.

Wynajmujący

Najemca