

Zarządzenie Nr 182 /2020

Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski

z dnia 29 października 2020r.

zmieniające Zarządzenie nr 167/2020 Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z dnia 09.10.2020r. w sprawie ogłoszenia I – go ustnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz.713) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz.65, ze zm.) - zarządzam jak niżej:

#### § 1.

1. W załączniku do Zarządzenia nr 167/2020 Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z dnia 09.10.2020r. w sprawie ogłoszenia I – go ustnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zmienia się treść w taki sposób, że:
  - 1) termin przetargu ustala się na dzień 26 listopada 2020r. godz. 12<sup>00</sup>”.
  - 2) termin wpłaty wadium ustala się w terminie do dnia 23 listopada 2020r.”.
2. Treść zaktualizowanego ogłoszenia o przetargu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.

#### § 2.

Zmiany z załączniku do Zarządzenia nr 167/2020 Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z dnia 09.10.2020r. podlegają wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

#### § 3.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego.

#### § 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

w/z Burmistrza  
Marek Barszcz  
Zastępca Burmistrza



Załącznik  
Do Zarządzenia nr 182/2020  
Burmistrza Miasta i Gminy  
Baranów Sandomierski  
z dnia 13 października 2020r.

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020, poz. 65, ze zm.) - Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski ogłasza I-szy ustny, nieograniczony przetarg na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w stosunku do przedmiotowego obszaru procedowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający jego przeznaczenie w sposób zgodny z treścią niniejszego przetargu.

### PRZEDMIOT PRZETARGU:

L.p.	Położenie	Oznaczenie	Powierzchnia (ha)	Użytek	Cena wywoławcza netto za 1 hektar zajętej powierzchni rocznie (zł)	Przeznaczenie	Okres dzierżawy	Księga wieczysta	Wadium (zł)
1.	DĄBROWICA	cz. dz. ewid. 3975	1,6155	ŁV, PsvI	9 000,00 zł	Działalność gospodarcza	29 lat i 11 miesięcy	brak	100 000,00
2.		cz. dz. ewid. 3977	1,7542	RV				brak	
3.		3978	2,0976	RV				brak	
4.		cz. dz. ewid. 3979	1,9085	RV				brak	
5.		3980	2,0784	RV				brak	
6.		3986	1,7481	RV				brak	
7.		3987	2,0947	RV				brak	
8.		3988	1,2166	RV				brak	
9.		3989	2,7647	PsvI, RV				brak	
10.		3992/2	4,8025	PsvI, RV				brak	
11.		cz. dz. ewid. 3993	7,8276	ŁV, PsvI				brak	



12.	4082	4,2151	PsvI, RV				brak
13.	cz. dz. ewid. 4027	10,2498	ŁV				brak
14.	cz. dz. ewid. 4026	9,8829	PsvI, ŁV				brak
15.	4024	1,5468	ŁV				TB1T/00035865/6
16.	3981	3,4512	RV				TB1T/00035865/6
17.	SIEDLESZCZANY 784	14,8145	RV				TB1T/00053562/4
18.	2062	8,3198	RV				B1T/00053246/3
19.	SUCHORZÓW 2049	4,3237	ŁV				brak
20.	2080	1,021	RV				TB1T/00036844/0
<b>SUMA</b>		<b>87,7332</b>					

W ramach przetargu Wyzierzawiający udostępnił obszar, który może zostać w całości zagospodarowany na cele wskazane w niniejszym ogłoszeniu. Docelowa powierzchnia obszaru, który zostanie zagospodarowany pod budowę elektrowni słonecznej, a tym samym docelowa powierzchnia dzierzawy, zostanie określona w oparciu o wykonany projekt techniczny budowy przedmiotowej inwestycji, w ten sposób, że będzie obejmować w sposób zwarty te części nieruchomości, na których znajdują się będą elementy i urządzenia wchodzące w skład instalacji fotowoltaicznej, niezbędne do jej prawidłowego i niezakłóconego funkcjonowania, w tym drogi dojazdowe do elektrowni, drogi wewnętrzne i inne urządzenia. W przypadku zajęcia części udostępnionego obszaru, Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do wiążącego Dzierżawcę uzgodnienia sposobu zagospodarowania udostępnionego obszaru, w taki sposób aby pozostała jego część mogła zostać efektywnie i racjonalnie zagospodarowana na inne cele.

Przedmiot dzierzawy nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, ani parku krajobrazowego, prawa do niego nie są przedmiotem sporu, a nadto nie zostały wszczęte postępowania administracyjne i sądowe oraz nie toczą się o niego żadne spory, a szczególnie nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego.

Wyzierzawiający zobowiązuje się, że w terminie 90 dni od zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości do zawarcia właściwej Umowy dzierzawy, przedmiot dzierzawy będzie wolny od obciążeń innymi umowami dzierzawy, jednocześnie zapewnia, że korzystanie z nieruchomości do tego momentu, nie będzie kolidować z procesem administracyjnym uzyskania zgody na realizację inwestycji.



Po zakończeniu procedury przetargowej zostanie zawarta przedwstępna umowa dzierżawy na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy. Uczestnik, który przetarg wygrał, zobowiązany jest przystąpić do jej podpisania w terminie określonym przez Wydzierżawiającego. Przez okres trwania przedwstępnej umowy dzierżawy, czyli maksymalnie 30 miesięcy i nie dłużej jak do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, nie będzie naliczany czynsz dzierżawny.

Umowa dzierżawy, zostanie zawarta nie później jak 30 miesięcy od daty zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, ale nie później **jak w dniu rozpoczęcia realizacji inwestycji tj. wejścia w teren po uzyskaniu prawomocnego zezwoleni na realizację inwestycji.**

Od momentu zawarcia Umowy dzierżawy, Dzierżawca płacić będzie pełny czynsz dzierżawny ustalony w wyniku przetargu, zwaloryzowany o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja), liczony wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS, za pełne, kolejne lata kalendarzowe zaczynając od roku zawarcia umowy przedwstępnej do roku poprzedzającego rok zawarcia właściwej umowy dzierżawy.

Umowa dzierżawy, na żądanie Dzierżawcy i na jego koszt, może zostać zawarta przed Notariuszem oraz może zostać ujawniona w księdze wieczystej.

**Integralną częścią ogłoszenia jest treść przedwstępnej umowy dzierżawy, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.**

**Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego wynosi 9,000,00 zł i odnosi się do każdego hektara docelowo zajętej powierzchni, rocznie. Do czynszu dolicza się należny podatek VAT.**

Czynsz dzierżawny od utamkowanych części hektara naliczany będzie proporcjonalnie.

Minimalne postąpienie nie może być niższe niż 90,00 zł.

Przetarg odbędzie się w Urzędzie Miasta i Gminy Baranów Sandomierski przy ulicy Gen. Leopolda Okulickiego 1 /sala narad/ w dniu **26 listopada 2020 r. o godz. 12<sup>00</sup>.**

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 100 000,00 zł, w formie pieniężnej z adnotacją „wadium - grunty pod instalację PV - obszar zwalka, Gmina Baranów Sandomierski”, okazanie dowodu tożsamości oferenta, zaś w przypadku osób prawnych - aktualnego dokumentu poświadczającego tożsamość firmy (odpis z KRS) oraz pełnomocnictwo do jej reprezentowania jeżeli nie wynika to z KRS. Podmioty zagraniczne winny przedłożyć wymienione wyżej dokumenty przetłumaczone **na język polski.** Wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miasta i Gminy Baranów Sandomierski w Banku Spółdzielczym





Tarnobrzeg o/ Baranów Sandomierski nr **90 9434 1067 2004 1400 0130 0010**, najpóźniej w dniu **23 listopada 2020r.** Za dzień wpłaty wadium należy uznać dzień, w którym środki pieniężne znajdują się na wskazanym rachunku. **Tytuł wadium powinien jasno wskazywać osobę/podmiot wpłacający, zamierzający przystąpić do przetargu i nieruchomości objętą przetargiem, na którą wadium jest wpłacone.**

Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu, wadium zostanie zwrócone nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Wadium ulega przepadkowi w razie uchylecia się od zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy przez uczestnika, który przetarg wygrał.

Uczestnikowi, który przetarg wygrał, wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji, którą zobowiązany będzie wpłacić na konto Wyzdierżawiającego w Banku Spółdzielczym Tarnobrzeg o/Baranów Sandomierski nr **90 9434 1067 2004 1400 0130 0010**, w wysokości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych, najpóźniej na 3 dni przed zawarciem przedwstępnej umowy dzierżawy.

Kaucja może ulec przepadkowi na rzecz Wyzdierżawiającego, w sytuacji gdy uczestnik, który przetarg wygrał: w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy nie złoży kompletnego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji elektrowni słonecznej lub gdy w terminie 5 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie złoży kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę lub gdy wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn innych niż brak możliwości uzyskania stosownych: pozwoleń, zgód i uzgodnień wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na przedmiotowej nieruchomości. We wskazanych wyżej sytuacjach Wyzdierżawiający zastrzega sobie również prawo rozwiązania przedwstępnej umowy dzierżawy bez wypowiedzenia.

Kaucja ulega zwrotowi w przypadku nie zrealizowania inwestycji z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy, bądź niezależnych od Dzierżawcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy nie stanowi takiej przyczyny.

Po podpisaniu właściwej Umowy dzierżawy, kaucja staje się kaucją umowną wynikającą z zapisów tejże umowy i ulega zwrotowi zgodnie z jej zapisami.



### **Niektóre istotne warunki dzierżawy:**

- Z tytułu wydania przez Wydzierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, oświadczenia o wyrażeniu zgody na zabudowę jego działki przez inwestora, Dzierżawca zobowiązany będzie uiścić jednorazową opłatę w wysokości 100 000,00 zł (brutto) od obszaru będącego przedmiotem przetargu;
- Wydzierżawiający zobowiązuje się do wycięcia niezbędnych drzew, krzewów rosnących na wydzierżawianej nieruchomości wskazanych przez inwestora, na swój koszt. Wskazany zakres prac nie uwzględnia usunięcia podziemnych części roślin;
- Dzierżawca winien zagospodarować i użytkować przedmiot dzierżawy w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca będzie zobowiązany do ich naprawienia lub odtworzenia we własnym zakresie i na własny koszt;
- Dzierżawca będzie zobowiązany do przeniesienia na własny koszt 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;
- Dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na przedmiocie dzierżawy i innych zaleceń służb porządkowych, w tym do wykaszania przedmiotu dzierżawy na całej powierzchni dzierżawy;
- Dzierżawca winien ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Dzierżawca winien zabezpieczyć przedmiot dzierżawy przed dostępem do niego osób trzecich. Funkcjonowanie wykonanej na przedmiocie dzierżawy inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla osób i mienia;
- Wydzierżawiający 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;
- Dzierżawca, poza czynszem dzierżawnym, obowiązany będzie uiszczać podatek od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów;



- Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa, a następnie użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego;
  - Dzierżawca zobowiązany będzie przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych;
  - Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na przedmiocie dzierżawy;
  - Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości;
  - wszystkie koszty związane, np.: z podziałem geodezyjnym, wpisami w księdze wieczystej, kosztami wyłączenia gruntów z produkcji, obciążają Dzierżawcę,
  - Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany corocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja), ogłaszanym przez Prezesa GUS, począwszy od roku następnego po roku zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy;
  - Zapłata czynszu będzie następować za cały rok z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku, a w roku zawarcia umowy - w wysokości proporcjonalnej do okresu obowiązywania umowy w tym roku, w terminie do 20 grudnia.
- Więcej informacji można uzyskać w Urzędzie Miasta i Gminy Baranów Sandomierski – Referat Rolnictwa i Rozwoju i Gospodarczego pok. nr 22 i 23 oraz pod n-rem tel. 15 811 85 81 w. 122 i 127.

Załączniki:

1. przedwstępna umowa dzierżawy z załącznikami nr 1 i 2 do umowy dzierżawy,
2. projekt mpzp dla obszaru objętego postępowaniem przetargowym.

w/z Burmistrza  
Mirk Barzoch  
Zastępca Burmistrza









## PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

zawarta między Gminą Baranów Sandomierski, reprezentowaną przez Burmistrza Marka Mazura, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, a ....., reprezentowaną przez....., zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1. **Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć umowę dzierżawy w terminie 30 miesięcy od dnia podpisania niniejszej przedwstępnej umowy dzierżawy.**

§ 2. **Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy o wyżej wymienionej treści jest uzyskanie przez Dzierżawcę prawomocnego zezwolenia na realizację inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą.**

§ 3. **Umowa dzierżawy będzie miała następującą treść:**

### „UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI”

#### § 1 STRONY

1. Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową” .
2. Gmina Baranów Sandomierski w dalszej części niniejszej Umowy zwana jest „Wydzierżawiającym”.
3. ...., w dalszej części niniejszej Umowy zwany jest „Dzierżawcą”.
4. Wydzierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

#### § 2 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY, PRZEDMIOT UMOWY, OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
  - 1) jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie ..... o pow. .... ha, dla których Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr ...../ brak księgi wieczystej;
  - 2) wydzierżawia na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie 1) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”; zaznaczoną kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy;
  - 3) nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy;
  - 4) stan prawny ujawniony w księgach wieczystych, o których mowa w punkcie 1) powyżej niniejszej Umowy w dniu dzisiejszym jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;

- 5) dział III oraz IV ksiąg wieczystych, o których mowa w punkcie 1) powyżej nie wykazuje obciążeń;
- 6) Przedmiotowa Nieruchomość, według wiedzy Wydierżawiającego, nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu wykraczającym poza obowiązujące normy;
- 7) Przedmiotowa Nieruchomość nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego, prawa do niej nie są przedmiotem sporu, a nadto, że nie zostały wszczęte dotyczące tej Nieruchomości żadne postępowania administracyjne lub sądowe ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego;
- 8) Przedmiotowa Nieruchomość nie wchodzi w skład majątku, względem którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe;
- 9) nie jest stroną umowy lub urzędowego aktu prawnego, na mocy postanowień którego wykonanie niniejszej Umowy byłoby niemożliwe z przyczyn prawnych bądź faktycznych;
- 10) Przedmiotowa Nieruchomość nie jest obciążona innymi umowami dzierżawy;
- 11) z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że Przedmiotowa Nieruchomość została sklasyfikowana, jako .....
- 12) Wyraża zgodę na wybudowanie linii przesyłowych wyprodukowanej energii elektrycznej na nieruchomościach stanowiących własność Wydierżawiającego. Warunki służebności przesyłu zostaną ustalone odrębną umową.

## 2. Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) dzierżawi od Wydierżawiającego w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich Przedmiotową Nieruchomość, na okres 29 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, w celu realizacji przez Dzierżawcę inwestycji, tj. budowy na Przedmiotowej Nieruchomości elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdatna do użytku;
- 3) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy;
- 4) funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
- 5) odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich;
- 6) na Przedmiotowej nieruchomości wybuduje elektrownię słoneczną z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 7) jest świadomy dostępności i stanu linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii.

### § 3 OBOWIĄZKI I PRAWA STRON

1. W ydzierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i p o i e r a n i a pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i w zakresie, o jakim mowa poniżej.
2. W y d z i e r ż a w i a j ą c y w y r a ż a z g o d ę :
  - 1) n a b u d o w ę e l e k t r o w n i s ł o n e c z n e j z o g n i w f o t o w o l t a i c z n y c h w r a z z n i e z b ę d n ą i n f r a s t r u k t u r ą t e c h n i c z n ą n a P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i i j e s t ś w i a d o m y w s z e l k i c h k o n s e k w e n c j i z w i ą z a n y c h z u m i e j s c o w i e n i e m e l e k t r o w n i s ł o n e c z n e j n a P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i ;
  - 2) n a d o k o n y w a n i e p r z e z D z i e r ż a w c ę z m i a n w P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i ( w z a k r e s i e d o p u s z c z a l n y m o b o w i ą z u j ą c y m i p r z e p i s a m i p r a w a , w s z c z e g ół n o ś c i p r z e p i s a m i p r a w a b u d o w l a n e g o i p r a w a e n e r g e t y c z n e g o ) , w z a k r e s i e w y n i k a j ą c y m z c e l u D z i e r ż a w c y , o k t óry m m o w a w § 2 u s t . 2 l i t . 1 ) n i n i e j s z e j U m o w y , ł ą c z n i e z e z m i a n ą p r z e z n a c z e n i a P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i , d o k o n y w a n i a n a n i e j p o m i a r ów i a n a l i z o r a z u l e p s z ę ń ;
3. W y d z i e r ż a w i a j ą c y m a p r a w o d o k o n t r o l o w a n i a P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i , p o d k ą t e m z g o d n o ś c i p r z e s t r z e g a n i a p r z e z D z i e r ż a w c ę p o s t a n o w i e ń n i n i e j s z e j u m o w y .
4. D z i e r ż a w c y s ł u ż y ć b ę d z i e p r a w o u j a w n i e n i a f a k t u d z i e r ż a w y P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i w k s i ę g a c h w i e c z y s t y c h .
5. N i n i e j s z a U m o w a u p o w a ż n i a D z i e r ż a w c ę d o l e g i t y m o w a n i a s i ę t y t u ł e m p r a w n y m d o k o r z y s t a n i a z P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i w r o z u m i e n i u p r z e p i s ów p r a w a , w s z c z e g ół n o ś c i p r a w a b u d o w l a n e g o .
6. D z i e r ż a w c a n i e m o ż e , b e z p i s e m n e j z g o d y W y d z i e r ż a w i a j ą c e g o , p r z e l e w a ć p r a w w y n i k a j ą c y c h z n i n i e j s z e j u m o w y o s o b o m t r z e c i m .
7. D z i e r ż a w c a n i e m o ż e , b e z p i s e m n e j z g o d y W y d z i e r ż a w i a j ą c e g o , z m i e n i a ć p r z e z n a c z e n i a c a ł o ś c i l u b c z ę ś c i P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i , j e ż e l i n i e j e s t t o z g o d n e z c e l e m , o k t óry m m o w a w § 2 u s t . 2 l i t . 1 ) n i n i e j s z e j u m o w y .
8. D z i e r ż a w c y n i e p r z y s ł u g u j e p r a w o w y d o b y w a n i a j a k i c h k o l w i e k s u r o w c ów n a t u r a l n y c h z P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i .
9. D z i e r ż a w c a w y k o n a n a s w ó j k o s z t i w e w ł a s n y m z a k r e s i e w s z e l k i e r o b o t y , w t y m w s z c z e g ół n o ś c i r o b o t y b u d o w l a n e , r e m o n t o w e , m o d e r n i z a c y j n e i d r o g o w e , z m i e r z a j ą c e d o w y b u d o w a n i a , u r u c h o m i e n i a i e k s p l o a t a c j i e l e k t r o w n i s ł o n e c z n e j o r a z u r z ą d z e ń t o w a r z y s z ą c y c h , z z a c h o w a n i e m o b o w i ą z k u u z y s k a n i a w ł a ś c i w y c h z e z w o l e ń o r a z d o s t o s o w a n i a d o o b o w i ą z u j ą c e g o p r a w a w z a k r e s i e d z i a ł a ń n a P r e d m i o t o w e j N i e r u c h o m o ś c i . D z i e r ż a w c a b ę d z i e w y k o n y w a ł w e w ł a s n y m z a k r e s i e i n a w ł a s n y k o s z t w s z e l k i e r e m o n t y i n a p r a w y e l e k t r o w n i s ł o n e c z n e j o r a z i n f r a s t r u k t u r y t o w a r z y s z ą c e j .
10. P l a n o w a n a i n w e s t y c j a o r a z p óź n i e j s z a d z i a ł a l n o ś ć D z i e r ż a w c y p o w i n n a b y ć p r o w a d z o n a p r z e z D z i e r ż a w c ę w s p o s ób z g o d n y z p r z e p i s a m i o k r e ś l a j ą c y m i w a r u n k i b e z p i e c z e ń s t w a d l a o s ób i m i e n i a , o c h r o n y ś r o d o w i s k a i i n n y m i , k t óre z n a j d u j ą z a s t o s o w a n i e d l a t e g o t y p u d z i a ł a l n o ś c i .
11. D z i e r ż a w c a z o b o w i ą z a n y b ę d z i e p o w y k o n a n i u r o b ót z w i ą z a n y c h z z a i n s t a l o w a n i e m i u r u c h o m i e n i e m e l e k t r o w n i f o t o w o l t a i c z n e j , d o p r o w a d z i ć - n a w ł a s n y k o s z t - t e r e n d z i e r ż a w i o n y , n a k t óry m b y ł y p r o w a d z o n e r o b o t y i t e r e n w o k ół

realizowanej inwestycji, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu oraz wypłacić odszkodowania za ewentualne zniszczenia np. zasiewów i związane z tymi działaniami konieczne nakłady i wkład pracy Wydierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu pierwotnego. Zakres i wartość prac, jak również wysokość ewentualnego odszkodowania zostanie ustalona przez Strony w drodze odrębnego porozumienia.

12. Dzierżawca zobowiązany będzie do przystąpienia na zaproszenie Wydierżawiającego do klastra energii, zdefiniowanego ustawą z dnia 22 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 925), o ile takie przystąpienie nie pogorszy rentowności inwestycji.

#### **§ 4 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.
3. 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 należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń wodnych znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
4. Dzierżawca ma obowiązek wykaszania terenów zielonych na całej powierzchni przedmiotu dzierżawy, przynajmniej raz w roku, w terminie do końca lipca.
5. Dzierżawca ma obowiązek osuwania zakrzaczeń porastających rowy będące własnością i w zarządzie Wydierżawiającego, przylegające do Przedmiotowej Nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmiotową Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
7. Dzierżawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem inwestycji do wznowienia wszystkich znaków granicznych Przedmiotowej Nieruchomości.
8. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Wydierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w niniejszej umowie ograniczeniach praw właściciela.
9. Wydierżawiający 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.
10. Dzierżawca zobowiązuje się, że podczas użytkowania elektrowni żaden jej element nie będzie wystawał poza granicę (obrys) Przedmiotowej Nieruchomości

oraz będzie nie wyższy niż maksymalna wysokość zabudowy, określona w decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla Przedmiotowej Nieruchomości.

## § 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płać Wydierżawiającemu czynsz w wysokości ..... (słownie: .....) złotych rocznie netto, począwszy od roku podpisania umowy. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
2. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie rocznie, z góry, najpóźniej w terminie do dnia 31 marca każdego roku, w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy. Zapłata pierwszego rocznego czynszu nastąpi w wysokości proporcjonalnej do okresu, od dnia zawarcia umowy do końca roku, w terminie do 20 grudnia. Wydierżawiający potwierdzi wysokość czynszu w wystawionej fakturze VAT.
3. Wydierżawiający oczekuje, że podmiot zarządzający – tj. podmiot realizujący zobowiązania finansowe z tytułu przedmiotowej umowy wobec Samorządu Gminy Baranów Sandomierski - Przedmiotową Nieruchomością, z dniem podpisania niniejszej umowy dzierżawy będzie miał swoją siedzibę na terenie Gminy Baranów Sandomierski. Do czasu ustanowienia siedziby na wskazanym terenie Dzierżawcę obowiązywać będzie zwiększona stawka czynszu dzierżawnego, o którym mowa w punkcie 1, o kwotę 1000,00 zł (netto) plus podatek od towarów i usług (VAT) za każdy hektar dzierżawionej powierzchni. Powyższa kwota liczona będzie proporcjonalnie za okres, od dnia zawarcia umowy do dnia ustanowienia siedziby. Każdorazowa likwidacja siedziby podmiotu zarządzającego Przedmiotową Nieruchomością znajdującą się na terenie Gminy Baranów Sandomierski, bądź przeniesienie jej na teren innej gminy, skutkować będzie zwiększeniem stawki czynszu dzierżawnego o wskazaną wyżej kwotę 1000,00 zł (netto) plus VAT do czasu wznowienia jej działalności na terenie Gminy Baranów Sandomierski.
4. Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany w miesiącu lutym każdego roku kalendarzowego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Wydierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu jest podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwszy zwaloryzowany czynsz z uwzględnieniem waloryzacji za okres obowiązywania przedwstępnej umowy dzierżawy, płatny będzie w roku podpisania niniejszej umowy, do dnia 20 grudnia tego roku.
5. Czynsz dzierżawny płatny jest w polskich złotych na konto Wydierżawiającego - Gmina Baranów Sandomierski w Banku Spółdzielczym Tarnobrzeg o/Baranów Sandomierski nr 42 9434 1067 2004 1400 0130 0001. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
6. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, właściwe dla transakcji handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 m-cy, Wydierżawiający może

rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

7. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
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.

## **§ 6 ZABEZPIECZENIE**

1. Wydzierżawiający potwierdza, że Dzierżawca wpłacił na konto Wydzierżawiającego w Banku Spółdzielczym Tarnobrzeg o/Baranów Sandomierski nr 42 9434 1067 2004 1400 0130 0001, kaucję w wysokości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych.
2. Kaucja może ulec przepadkowi na rzecz Wydzierżawiającego, w przypadku gdy w terminie 36 m-cy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, Dzierżawca nie rozpocznie realizacji inwestycji tj. wejdzie w teren i fizycznie rozpocznie prace, z przyczyn innych niż brak możliwości uzyskania stosownych: pozwoleń, zgód i uzgodnień wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na przedmiotowej nieruchomości.
3. Kaucja ulega zwrotowi w przypadku nie zrealizowania inwestycji z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy, bądź niezależnych od Dzierżawcy. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa na Dzierżawcy. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa Dzierżawcy takiej przyczyny nie stanowi.
4. Strony ustalają, że zwolnienie kaucji nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego w kwocie stanowiącej iloczyn zajętej powierzchni w hektarach, wskazanej w § 2 ust. 1 lit. 1) niniejszej umowy i kwoty 20 000 (słownie: dwudziestu tysięcy) złotych, przy czym kwota ta będzie rewaloryzowana, raz na pięć lat o skumulowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za kolejne lata (inflacja) ogłaszany przez Prezesa GUS. Zwaloryzowana kwota gwarancji będzie podstawą kolejnej waloryzacji. Pierwsza waloryzacja gwarancji nastąpi w miesiącu lutym w roku, w którym upłynie 5 lat od jej wniesienia.
5. Wydzierżawiający ma prawo skorzystania z wyżej wymienionego zabezpieczenia w przypadku braku płatności przez Dzierżawcę czynszu lub podatku od nieruchomości, w przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana, a także pogorszeniem Przedmiotowej Nieruchomości, w celu naprawy szkód.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 5 Dzierżawca, zobowiązany jest w terminie 30 dni, uzupełnić wysokość zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 4.

7. W y d z i e r ż a w i a j ą c y ma prawo zatrzymać wyżej wymienione zabezpieczenie w przypadku nie zrealizowania inwestycji z przyczyn leżących po stronie inwestora.

## § 7 OKRES DZIERŻAWY

1. N i n i e j s z a Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 29 (dwudziestu dziewięciu) lat i 11 (jedenastu) miesięcy, począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dz i e r ż a w y. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. U m o w a może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w ust. 1, w każdym terminie - na podstawie zgodnego porozumienia Stron niniejszej U m o w y.
3. P o z a k o ń c z e n i u dzierżawy, D z i e r ż a w c a przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia niniejszej Umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia. D z i e r ż a w c a na własny koszt dokona utylizacji zdemontowanych urządzeń.
4. J e ż e l i D z i e r ż a w c a wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie - W y d z i e r ż a w i a j ą c y może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. W y d z i e r ż a w i a j ą c y może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy w terminie 36 m-cy od dnia podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, D z i e r ż a w c a nie rozpocznie realizacji inwestycji.
6. D z i e r ż a w c a może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli w terminie 24 m-cy od daty jej zawarcia realizacja inwestycji, dla której przedmiotowa nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie możliwa, z uwagi na brak możliwości uzyskania przez D z i e r ż a w c ę: pozwoleń, zgód i uzgodnień wymaganych przepisami prawa do realizacji inwestycji zaplanowanej na przedmiotowej nieruchomości.
7. J e ż e l i techniczny czas używania elektrowni fotowoltaicznej okaże się krótszy niż czas, na który zawarto umowę lub eksploatacja tej elektrowni z powodu wymogów administracyjnych, zakazów lub zmiany przepisów prawnych w ocenie D z i e r ż a w c y nie będzie już opłacalna, niniejsza Umowa wygasa z końcem roku, w którym zespół elektrowni fotowoltaicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostanie usunięty z dzierżawionej nieruchomości. Taki sam skutek następuje w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja elektrowni posadowionej na przedmiocie Umowy zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa, umowa ulega rozwiązaniu, a kaucja zwrotowi zgodnie z zapisem §6 ust. 3.

## **§ 8 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.

## **§ 9 WSPÓŁDZIAŁANIE**

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt przygotuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego inwestycji na Przedmiotowej Nieruchomości, w tym zapewni sobie dojazd do działek/terenów będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do nie podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia energetycznej wydajności elektrowni fotowoltaicznej lub do zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę w pobliżu elektrowni fotowoltaicznej przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew w zakresie, w jakim zakłócałyby lub utrudniałyby to w jakimkolwiek zakresie korzystanie z elektrowni fotowoltaicznej przez Dzierżawcę, w tym ograniczałyby energetyczną wydajność elektrowni fotowoltaicznej, z zastrzeżeniem, że Wydierżawiający nie może odpowiadać za ograniczenie wydajności elektrowni fotowoltaicznej spowodowane funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej, w tym będące wynikiem przyłączenia do sieci nowych podmiotów.
3. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na usunięcie – bez dodatkowego odszkodowania - wszelkich przeszkód naturalnych istniejących na dzierżawionej działce, a utrudniających instalację farmy fotowoltaicznej. Dotyczy to w szczególności nierówności terenu czy drzew (nie wymagających zezwolenia na usunięcie na podstawie odrębnych przepisów).

## **§ 10 POSTĘPOWANIE PO ZAKOŃCZENIU UMOWY**

1. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie przywrócić 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.
2. Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy – za odpłatnością równowartości rocznego czynszu dzierżawnego - nie dłużej niż 12 miesięcy w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Czynsz dzierżawny będzie należny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu dzierżawy i stanowić będzie 1/12 czynszu rocznego wskazanego w § 6 ust. 1



Umowy.

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

## § 11 KLAUZULA POUFNOŚCI

- Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy lub gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

## § 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w § 1 tej Umowy oraz przesłanie go pocztą listem poleconym.
- Tytuły paragrafów i ustępów Umowy mają charakter wyłącznie porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
- Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
- 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.
- 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.
- Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
- Sporządzono siedem egzemplarzy niniejszej Umowy, w tym: po dwa dla każdej ze Stron, jeden dla Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu Wydział VI Ksiąg Wieczystych, jeden dla Starostwa Powiatowego w Tarnobrzegu Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami i jeden dla Urzędu Skarbowego w Tarnobrzegu.

**Dzierżawca**

**Wydierżawiający**



Załącznik nr 1 do umowy nr





Załącznik nr 2 do umowy nr



