

PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia

pomiędzy Gminą Miejską Bartoszyce, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Bartoszyce Piotra Petrykowskiego, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

**a,
 reprezentowaną przez**

**.....,
 zwaną dalej „Dzierżawcą”**

§ 1

Niniejszą umową Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć umowę dzierżawy najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

§ 2

Niniejsza przedwstępna umowa dzierżawy daje Dzierżawcy prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wyłącznie w zakresie wymaganym do złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 3

Umowa dzierżawy będzie miała następującą treść:

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

§ 1

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy teren komunalny o pow. 2 ha stanowiący część działki Nr 105/5 o pow. 4,8337 ha, obręb Nr 8, położony przy ul. Przemysłowej w Bartoszycach, księga wieczysta Nr OL1Y/00030584/6, jak na załączniku graficznym, przeznaczony pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
2. Termin zagospodarowania – 1 rok od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. Przekazanie terenu nastąpiło protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat, tj. od dnia do dnia, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr XI/71/2019 z dnia 30 maja 2019 r. i po upływie tego terminu wygasa,
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego, sprzed zawarcia niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca na własny koszt dokona demontażu i utylizacji zdemontowanych urządzeń, chyba, że strony uzgodnią możliwość zawarcia umowy na dalszy okres.
4. W przypadku chęci przedłużenia umowy na dalszy okres Dzierżawca złoży stosowny wniosek w terminie sześciu miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.

§ 3

1. Wyzierżawiający 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 w umowie.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że
 - a) nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich, obciążeń ograniczonych praw rzeczowych i nie zostały wszczęte żadne postępowania administracyjne lub sądowe ani nie toczą się żadne spory dotyczące tej nieruchomości.
 - b) przedmiotowa nieruchomość została sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Bp – tereny niezabudowane.
 - c) wyraża zgodę na wybudowanie linii przesyłowych wyprodukowanej energii elektrycznej na nieruchomościach stanowiących własność Wyzierżawiającego. Warunki udostępnienia nieruchomości zostaną ustalone odrębnie.
3. 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 farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń.
4. Wyzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie oraz na własny koszt uzyska warunki przyłączenia i odbioru.
5. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) będzie korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej umowy, a także w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.
 - b) zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
6. Dzierżawca nie może przenosić swoich uprawnień na osoby trzecie a także bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddawać przedmiot dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części przedmiotowej nieruchomości.
8. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować przedmiotową nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia znajdujących się na niej urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Wyzierżawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotowej nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

10. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącą infrastrukturą techniczną Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania uzgodnienia nowych rozwiązań z dysponentami sieci i przebudowania ich na własny koszt.
11. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiotową nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
12. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych niezbędnych dokumentów, w tym pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.

§ 4

1. Wycycytowany w drodze przetargu czynsz dzierżawny za 1 ha terenu wynosi zł rocznie + 23% VAT.
2. Z tytułu dzierżawy za dzierżawioną powierzchnię 2 ha Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości złotych rocznie + 23% VAT, tj.....złoty, łącznie złotych (słownie:), począwszy od dnia podpisania umowy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wydierżawiającego.
3. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie z góry, w terminie do 31 marca każdego roku, przelewem na wskazany przez Wydierżawiającego indywidualny numer rachunku bankowego Dzierżawcy.
4. W pierwszym roku obowiązywania umowy dzierżawy wysokość czynszu została ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy i po pomniejszeniu o wpłacone wadium, wynosi: złotych + 23% VAT, tj.....złoty, łącznie złotych (słownie:). W/w kwota płatna będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, począwszy od roku następnego po roku podpisania umowy.
6. Podatek VAT pobierany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zmiana stawki czynszu po waloryzacji oraz zmiana podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
8. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
9. Nie zapłacone w terminie należności podlegać będą wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5

1. Rozwiązanie umowy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, może nastąpić w następujących przypadkach:
 - a) wzajemnego porozumienia się stron na zasadach wspólnie uzgodnionych na piśmie.
 - b) jeżeli Dzierżawca wykorzystuje przedmiotową nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w Umowie - bez zachowania terminów wypowiedzenia.
 - c) w przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 m-cy, po upływie terminu płatności - bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. Ponadto Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli w terminie dwóch lat od daty jej

zawarcia inwestycja, dla której przedmiotowa nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie zrealizowana.

3. W przypadkach określonych w pkt. 1b, 1c oraz 2 Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

§ 6

Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot dzierżawy i stwierdza, że jest on w stanie nadającym się do użytkowania.

§ 7

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 9

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, drugi Wydierżawiający.

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający