

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU POD INSTALACJĘ FOTOWOLTAICZNĄ**Wydzierżawiający (właściciel gruntu):**

Imię i nazwisko

Adres zamieszkania

Seria i numer dowodu osobistego PESEL

Małżonek lub współwłaściciel wyrażający zgodę: imię, nazwisko, PESEL

Nr rachunku bankowego do czynszu

Dzierżawca:

Imię i nazwisko / nazwa firmy

Adres zamieszkania / siedziby

PESEL / NIP Nr dowodu / KRS / CEIDG

Reprezentowany przez (imię, nazwisko, funkcja)

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków grunt opisany w tabeli (art. 693 § 1 Kodeksu cywilnego), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz:

Lp.	Gmina i obręb	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Pow. dzierżawy (ha)	Klasa / użytek
1					
2					
3					

Łączna powierzchnia dzierżawy (ha) część działki zaznaczona na załączniku nr

2. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem gruntu, grunt nie jest wydierżawiony ani użyczony innej osobie, a obciążenia z działów III i IV księgi wieczystej oraz zobowiązania wobec ARiMR są następujące (albo „brak”):

§ 2. Cel dzierżawy i zgody

1. Dzierżawca wykorzysta grunt do budowy i eksploatacji naziemnej instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą: stacją transformatorową, okablowaniem, ogrodzeniem, drogą wewnętrzną i monitoringiem.

Planowana moc instalacji (kW / MW) miejsce przyłączenia do sieci

2. Wydierżawiający udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego w zakresie potrzebnym do celu z ust. 1 i na żądanie Dzierżawcy podpisze dokumenty potrzebne do uzyskania decyzji. Koszty decyzji, map, badań, przyłączenia, wyłączenia gruntu z produkcji rolnej i należności z tym związanych ponosi Dzierżawca; Wydierżawiający nie ponosi żadnych kosztów inwestycji.

§ 3. Okres przygotowawczy i czas trwania

1. Okres przygotowawczy, w którym Dzierżawca uzyskuje decyzje i warunki przyłączenia, trwa najwyżej miesięcy od podpisania umowy. Jeśli do jego końca Dzierżawca nie rozpocznie budowy, każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, a zapłacony czynsz nie podlega zwrotowi.

2. Umowa jest zawarta na czas oznaczony (zaznacz jedno):

☐ lat od dnia podpisania umowy,

☐ lat od dnia rozpoczęcia budowy zgłoszonego Wydierżawiającemu na piśmie.

Łączny czas dzierżawy nie przekracza 30 lat. Dzierżawa dłuższa niż 30 lat po upływie tego terminu staje się dzierżawą na czas nieoznaczony (art. 695 § 1 k.c.).

§ 4. Czynsz

1. W okresie przygotowawczym Dzierżawca płaci czynsz rezerwacyjny w kwocie zł rocznie, płatny z góry do dnia każdego roku.
2. Od dnia rozpoczęcia budowy czynsz wynosi (zaznacz jedno):
 - ☐ zł za 1 ha dzierżawionego gruntu rocznie,
 - ☐ zł za każdy 1 MW mocy zainstalowanej rocznie, nie mniej niż zł rocznie,
 - ☐ zł rocznie, kwota stała.
3. Czynsz płatny jest przelewem na rachunek Wydierżawiającego (zaznacz jedno):
 - ☐ rocznie z góry do dnia ,
 - ☐ kwartalnie z góry do 10. dnia pierwszego miesiąca kwartału.
4. Od drugiego roku czynsz rośnie co roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni, jeśli był dodatni. Do czynszu dolicza się VAT, jeśli Wydierżawiający jest czynnym podatnikiem VAT.

§ 5. Podatki i opłaty

1. Dzierżawca zwraca Wydierżawiającemu w ciągu 14 dni od okazania decyzji podatkowej podatek od nieruchomości od dzierżawionego gruntu oraz inne opłaty publiczne związane z gruntem, należne od dnia wydania gruntu (art. 702 k.c.). Gdy grunt przestanie podlegać podatkowi rolnemu, Dzierżawca zwraca całą różnicę między podatkiem od nieruchomości a podatkiem rolnym.
2. Podatek od budowli i urządzeń wchodzących w skład instalacji oraz opłaty z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji ponosi Dzierżawca.

§ 6. Instalacja i korzystanie z gruntu

1. Instalacja jest połączona z gruntem tylko dla przemijającego użytku, nie staje się częścią składową gruntu (art. 47 § 3 k.c.) i pozostaje własnością Dzierżawcy.
2. Dzierżawca utrzymuje grunt i urządzenia melioracyjne, odpowiada za szkody na gruncie i gruntach sąsiednich, przez cały czas umowy ma ubezpieczenie OC i okaże polisę na żądanie. Wydierżawiający ma prawo wstępu na grunt po uprzedzeniu Dzierżawcy z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
3. Poddzierżawa i przeniesienie praw z umowy wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 7. Demontaż, zwrot gruntu i zabezpieczenie

1. Najpóźniej w ciągu miesięcy po zakończeniu umowy Dzierżawca na swój koszt usunie instalację z fundamentami i kablami oraz zwróci grunt w stanie umożliwiającym uprawę rolną (art. 705 k.c.).
2. Na zabezpieczenie obowiązku z ust. 1 Dzierżawca przed rozpoczęciem budowy (zaznacz jedno):
 - ☐ wpłaci kaucję w kwocie zł na rachunek Wydierżawiającego,
 - ☐ przekaże gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę zł, ważną do dnia
3. Jeśli Dzierżawca nie usunie instalacji w terminie, Wydierżawiający może zlecić demontaż na jego koszt i pokryć koszty z zabezpieczenia.

§ 8. Zbycie gruntu i ujawnienie dzierżawy

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony w formie pisemnej i zapewnią jej datę pewną (art. 81 k.c.), np. przez notarialne poświadczenie podpisów. Wtedy nabywca gruntu nie może wypowiedzieć dzierżawy po wydaniu gruntu (art. 678 § 2 w zw. z art. 694 k.c.).
2. Wydierżawiający zgadza się na ujawnienie prawa dzierżawy w dziale III księgi wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) na koszt Dzierżawcy.

§ 9. Wypowiedzenie i postanowienia końcowe

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu, gdy Dzierżawca zalega z czynszem zgodnie z art. 703 k.c., po wyznaczeniu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty, albo gdy nie ustanowi zabezpieczenia z § 7 ust. 2.
 2. Wydanie gruntu nastąpi protokołem ze stanem gruntu, urządzeń melioracyjnych i znaków granicznych. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
- Załączniki (mapa z zaznaczonym terenem, odpis KW, inne)

.....
Wydierżawiający

.....
Małżonek / współwłaściciel

.....
Dzierżawca

Protokół wydania gruntu (załącznik do umowy)

Data wydania gruntu godzina

Sposób użytkowania gruntu w dniu wydania (uprawa, ugór, łąka)

Urządzenia melioracyjne (rowy, dreny, studzienki) i ich stan

Znaki graniczne (liczba, stan) drzewa i zadrzewienia

Dojazd do gruntu (droga, brama, stan)

Zdjęcia stanu gruntu wykonano (liczba, kto przechowuje)

Strony potwierdzają, że stan gruntu opisany w protokole będzie punktem odniesienia przy zwrocie gruntu po demontażu instalacji (§ 7).

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca