

WZÓR UMOWY

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU

/Umowa winna być sporządzona przed notariuszem z data pewną. Ewentualnie podpisy notarialnie poświadczone/.

zawarta w, w dniu roku, pomiędzy:

....., NIP:, REGON:
....., z Zarządem w składzie,
z siedzibą w, przy ul.,
reprezentowaną przez (np. na
podstawie pełnomocnictwa z dnia, Prezes Zarządu), nr dowodu
osobistego Pełnomocnika:, kopia odpisu z KRS wraz z
....., kopia wypisu z KW w załączeniu, zwanym/ą dalej
„Wydzierżawiającym”

oraz

PGNiG TERMIKA Spółką Akcyjną, REGON:, z Zarządem w
składzie,
z siedzibą w....., przy ul., wpisaną do
rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS:, reprezentowaną
przez (np. na podstawie pełnomocnictwa z dnia,
Prezes Zarządu),, nr dowodu osobistego
Pełnomocnika:, kopia odpisu z rejestru
w załączeniu, zwanym dalej **„Dzierżawcą”**,

zwanymi dalej łącznie **„Stronami”** lub każda oddzielnie **„Stroną”**, zostaje zawarta
następująca umowa dzierżawy **„Umowa”**.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a) jest w pełni upoważniony do zawarcia Umowy,
- b) nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, działająca, jako spółka [●], utworzona zgodnie z prawem obowiązującym w Polsce,
- c) posiada zdolność prawną, a jego przedstawiciele są należycie umocowani do zawarcia Umowy,
- d) jest czynnym podatnikiem VAT o numerze identyfikacyjnym,
- e) nie zalega z podatkami, lub podobnego typu należnościami publiczno-prawnymi. Zaświadczenie o braku zaległości z tytułu podatku rolnego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy,
- f) przeciwko niemu nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani powództwo przeciwko niemu lub jego dotyczące, mogące w sposób niekorzystny wpłynąć na zdolność wywiązania się z zobowiązań podjętych na mocy Umowy,

WZÓR UMOWY

- g) nieruchomość będąca przedmiotem Umowy spełnia wymagania do założenia i użytkowania plantacji drzew lub krzewów energetycznych. Nadto powyższa nieruchomość jest wolna od zanieczyszczeń lub odpadów.
- h) zobowiązuje się nie podejmować ani nie wstrzymywać się od żadnych działań w stosunku do przedmiotu Umowy, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie Umowy przez Dzierżawcę.
- i) gwarantuje Dzierżawcy swobodny dostęp do przedmiotu Umowy w każdym czasie, w okresie obowiązywania Umowy,
- j) przyjmuje do wiadomości, że planowane przez Dzierżawcę przedsięwzięcie znajduje ekonomiczne uzasadnienie wyłącznie pod warunkiem nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez okres do dnia [●] roku,
- k) nieruchomość posiada i będzie posiadała stały dostęp do drogi publicznej,
- l) nieruchomość nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację inwestycji celu publicznego, na dowód czego przedstawia zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości, które to zaświadczenie stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
- m) nie oddał do używania, nie wydzierżawił, nie wynajął nieruchomości jakiegokolwiek innej osobie trzeciej.
- n) powyższe oświadczenia będą aktualne przez okres trwania Umowy.

W przypadku naruszenia jakiegokolwiek obowiązku lub oświadczenia powyżej wskazanego Wydzierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości [●]_PLN (słownie: [●] PLN). Dzierżawca zachowuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Na zasadach ogólnych, Dzierżawca ma prawo dochodzenia od Wydzierżawiającego odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) jako podmiot, który profesjonalnie wykonuje działalność w zakresie objętym Umową, posiada potencjał i zasoby umożliwiające wykonanie Umowy w sposób należyty,
- b) jest w pełni upoważniony do zawarcia Umowy,
- c) posiada niezbędną wiedzę, potencjał kadrowy i techniczny konieczny do realizacji Umowy,
- d) jest osobą prawną, działającą, jako spółka [●], utworzoną zgodnie z prawem obowiązującym w Polsce,
- e) posiada zdolność prawną, a jego przedstawiciele są należycie umocowani do zawarcia Umowy,
- f) jest czynnym podatnikiem VAT o numerze identyfikacyjnym,
- g) nie zalega z podatkami, lub podobnego typu należnościami publiczno-prawnymi,
- h) przeciwko niemu nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani nie zostało wniesione powództwo przeciwko niemu lub jego dotyczące, mogące w sposób niekorzystny wpłynąć na zdolność wywiązania się z zobowiązań podjętych przezeń na mocy Umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

WZÓR UMOWY

1. Wyzierżawiający jest właścicielem gruntów rolnych o powierzchni [●] ha, położonych w miejscowości [●] gmina [●] na działce o numerze ewidencyjnym [●] obręb [●] objętych księgą wieczystą numer [●] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w [●] Wydział Ksiąg Wieczystych, zwanych w dalszej części Umowy „Nieruchomością”, na dowód czego przedstawia odpis ww. księgi wieczystej nr [●], odpis z ewidencji gruntów oraz oświadcza, że dokumenty te w pełni oddają stan prawny i faktyczny Nieruchomości, a także, że w stosunku do Nieruchomości nie podjęto jakichkolwiek czynności, które mogą prowadzić do zmiany lub dezaktualizacji ww. dokumentów. Ponadto Wyzierżawiający przedstawia: zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach, [oświadczenie o zgodzie małżonka na wydzierżawienie gruntu (*Oświadczenie tylko w przypadku osób fizycznych posiadających ustawową wspólność. W przypadkach np. spółek – pełnomocnictwa zarządów, jeśli konieczne*)] oraz wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o ewentualnych zmianach planowanych na gruncie.

Odpisy z księgi wieczystej oraz wypisy i wyrisy z rejestru gruntów stanowią **Załącznik nr 3** do Umowy. Zaświadczenie o zarejestrowaniu jako podatnik VAT, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach, oświadczenie o zgodzie małżonka na wydzierżawienie gruntu (*Oświadczenie tylko w przypadku osób fizycznych posiadających ustawową wspólność. W przypadkach np. spółek – pełnomocnictwa zarządów, jeśli konieczne*) oraz wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią **Załączniki** odpowiednio: **nr 11, nr 12, nr 13 i nr 14**.

Wyzierżawiający oświadcza, że Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich oraz, że ani względem Wyzierżawiającego, ani względem Nieruchomości nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości Wyzierżawiającego.

2. Wyzierżawiający oddaje część Nieruchomości, oznaczonej na mapie stanowiącej **Załącznik nr 15**, o powierzchni [●], a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, zgodną z **Załącznikiem nr 4** – Przedmiot Dzierżawy, z przeznaczeniem do założenia i użytkowania plantacji, na czas określony w § 6 Umowy, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz, określony w Umowie.

3. Nieruchomość zostanie wydana najpóźniej do dnia [●] roku. Dzierżawca zawiadomi Wyzierżawiającego na piśmie o gotowości przyjęcia Nieruchomości. Wyzierżawiający wyznaczy datę i godzinę wydania Nieruchomości, nie później niż w terminie [●] Nieruchomość zostanie wydana w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń lub roszczeń osób trzecich, w stanie zdatnym do użytku dla celu określonego w Umowie. Nieruchomość zostanie oddana w stanie umożliwiającym założenie plantacji, bez zanieczyszczeń, bez zalegających poprzednich upraw, wolna od sprzętu lub drzew.

Do dnia wydania Nieruchomości Wyzierżawiający zobowiązuje się nie zbywać Nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.

W przypadku niewydania Nieruchomości w terminie wyżej wskazanym lub zbycia Nieruchomości na rzecz osoby trzeciej Wyzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty [●] PLN (słownie: [●] PLN) i powierzchni Nieruchomości wyrażonej w hektarach. Na zasadach ogólnych, Dzierżawca ma prawo dochodzenia od Wyzierżawiającego odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

4. W związku z obowiązkiem wydania Nieruchomości w terminie przewidzianym Umową, Wyzierżawiający zobowiązuje się poddać egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1965, Nr 15, poz. 113, z późniejszymi zmianami). W terminie do [●] roku Wyzierżawiający

WZÓR UMOWY

zobowiązany jest do złożenia i dostarczenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji. Koszty wyżej wymienionego aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

W przypadku niewykonania powyższego obowiązku w terminie wyżej wskazanym Wyzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty [●] PLN (słownie: [●]_PLN) i powierzchni Nieruchomości wyrażonej w hektarach. Na zasadach ogólnych, Dzierżawca ma prawo dochodzenia od Wyzierżawiającego odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną. Dzierżawca zachowuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie miesiąca od upływu wyżej wskazanego terminu.

5. W terminie do [●] roku, Dzierżawca obliczy dokładną powierzchnię Nieruchomości za pomocą przenośnego urządzenia GPS i przekaże Wyzierżawiającemu pisemnie wynik pomiaru. W przypadku gdyby różnica wyniosła więcej niż 10%, w stosunku do powierzchni wymienionej w **Załączniku nr 4** – Przedmiot Dzierżawy, Strony porozumieją się co do spornej powierzchni. W przypadku niedotrzymania wyżej wymienionego terminu powierzchnię Nieruchomości określa się według danych zawartych w księdze wieczystej.
6. Dzierżawca może wykonywać prawa związane z realizacją Umowy nawet, jeżeli nie są one ujawnione w księdze wieczystej Nieruchomości albo w ustępie 1.
7. Ewentualne ograniczenia w użytkowaniu (np. związane z ochroną krajobrazu, przyrody, wód, zabytków) istnieją jedynie w formie i w zakresie opisanym w Opisie Nieruchomości. W przypadku braku informacji przyjmuje się domniemanie, że ograniczenia nie istnieją.
8. Z dzierżawy wyłączane jest prawo myślistwa i rybołówstwa oraz prawo eksploatacji kamieniołomów, złóż wapienia, gipsu gliny, ilitu, piasku, marglu, żwiru oraz innych składników gruntu.

§ 3

OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. W terminie do [●] roku, Wyzierżawiający i Dzierżawca sporządzą opis Nieruchomości lub poszczególnych działek wchodzących w jej skład według **Załącznika nr 5 – Opis Nieruchomości**.

Opis powinien zawierać dane o składnikach oraz o stanie każdej działki (np. budowle, ogrodzenia, służebności, kamienie graniczne, zachwaszczenie, szkodniki).

W przypadku niesporządzenia opisu Nieruchomości lub poszczególnych działek wchodzących w jej skład w wyżej wskazanym terminie – opis ma prawo sporządzić Dzierżawca, wówczas Strony wiąże taki opis.

2. Wyzierżawiający oświadcza, że wydzierżawione grunty w dniu 30.06.2003 były utrzymywane w dobrej kulturze rolnej i nie są wyłączone od płatności obszarowych realizowanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa - ARiMR.

Jeżeli powyższe oświadczenie nie jest prawdziwe, Wyzierżawiający ponosi odpowiedzialność za dopłaty, dotacje i inne subwencje, które zostałyby zapłacone Dzierżawcy, do pełnej wysokości. Odszkodowanie zostanie zapłacone w terminie 14 dni od daty wezwania przez Dzierżawcę.

§ 4

OBCIĄŻENIA RZECZOWE NIERUCHOMOŚCI / ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI

WZÓR UMOWY

1. Dzierżawca będzie respektował służebności gruntowe, przesyłowe i osobiste ciężące na Nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że Dzierżawca nie odpowiada za szkody wyrządzone, w szczególności poprzez ukorzenie plantacji drzew lub krzewów energetycznych, przebiegającym przez Nieruchomość lub w sąsiedztwie Nieruchomości liniom przesyłowym, melioracjom i innym urządzeniom.

W przypadku gdyby takowe służebności nie były ujawnione w księdze wieczystej ani nie wynikały z Umowy lub gdy istnieją inne, nieznanne Dzierżawcy ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości wynikające z przepisów prawa, lub gdyby ograniczenia lub służebności powstały w trakcie trwania Umowy, Dzierżawca ma prawo żądać zmiany Umowy lub zmniejszenia czynszu dzierżawnego lub uprawniony jest do odstąpienia od Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy może zostać złożone w formie pisemnej w terminie miesiąca od momentu, w którym Dzierżawca dowiedział się o przestanie uzasadniającej takie odstąpienie.

Bez zgody Dzierżawcy, Wydierżawiający nie będzie ustanawiał żadnych obciążeń Nieruchomości, które mogłyby w jakikolwiek sposób utrudniać wykonywanie Umowy, ani nie ustanowi ograniczonych praw rzeczowych oraz nie będzie obciążał Nieruchomości prawami i roszczeniami osób trzecich. O zamiarze ustanowienia obciążenia Nieruchomości Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę z wyprzedzeniem 1 miesiąca na piśmie, w celu umożliwienia Dzierżawcy zgłoszenia pisemnych zastrzeżeń.

W przypadku naruszenia powyższego obowiązku Wydierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości [●] PLN (słownie: [●] PLN). Dzierżawca zachowuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Na zasadach ogólnych, Dzierżawca ma prawo dochodzenia od Wydierżawiającego odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

2. Ze względu na długoterminowość inwestycji w plantację dla zapewnienia dostaw surowca do elektrowni zasilanej biomasą, Dzierżawca ma zwiększoną potrzebę bezpieczeństwa odnośnie dotrzymania uzgodnionego okresu dzierżawy, dlatego informacja o zawarciu Umowy ujawniona zostanie w księgach wieczystych Nieruchomości, na co Wydierżawiający wyraża nieodwołalną zgodę. Wniosek o ujawnienie zostanie złożony w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy. W przypadku zaistnienia zmian, o których mowa w paragrafie 10. Poddzierżawa. Przeniesienie praw i obowiązków, zostanie niezwłocznie dokonana odpowiednia zmiana wpisu w księdze wieczystej w zakresie uprawnionego podmiotu. Koszty wpisu obciążają Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązuje się, wykreślić na swój koszt wpisy do księgi wieczystej, jeżeli czas trwania Umowy, ze wszystkimi przedłużeniami, dobiegnie końca albo jeśli Umowa wygaśnie z powodu skorzystania z prawa wypowiedzenia albo odstąpienia od Umowy. Prawa wpisane do księgi wieczystej na rzecz dotychczasowego Dzierżawcy będą wykreślone, jeżeli trzecia osoba wstąpi w miejsce Dzierżawcy. Wszystkie inne przypadki wcześniejszego zakończenia Umowy nie mają wpływu na istnienie wpisów ujawnionych w księdze wieczystej.
4. Po wydaniu Nieruchomości Wydierżawiający może zbyć Nieruchomości na rzecz osób trzecich pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Dzierżawcy.

§ 5

CZYNSZ DZIERŻAWNY, ZMIANA CZYNSZU

1. Czynsz podstawowy dzierżawny za rok dzierżawny, trwający od 1 stycznia do 31

WZÓR UMOWY

grudnia, wynosi PLN netto za hektar, słownie: PLN za hektar, i jest płatny w terminie [●] dni po wystawieniu faktury VAT z dołu za dany rok dzierżawny na rachunek bankowy wskazany poniżej. Kwota czynszu zostanie powiększona o należny podatek VAT, wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Właściciel konta: [●]

Nazwa banku i adres banku: [●]

Numer konta: [●]

Przy płatności za pierwszy rok obowiązywania Umowy Dzierżawca opłaca czynsz w terminie [●] dni po wystawieniu faktury VAT za okres od dnia wydania Nieruchomości do 31 grudnia pierwszego roku dzierżawnego. Kwota czynszu dzierżawnego za hektar w pierwszym roku obowiązywania Umowy zostanie ustalona proporcjonalnie do liczby dni trwania dzierżawy, zgodnie ze wzorem:

$$\frac{A \times B}{365 \text{dni}} = \text{kwota czynszu dzierżawnego w pierwszym roku obowiązywania Umowy,}$$

gdzie:

A – oznacza czynsz podstawowy za hektar,

B – liczba dni trwania dzierżawy w pierwszym roku obowiązywania Umowy.

2. W przypadku, gdy za daną działkę przysługują dopłaty bezpośrednie Wydierżawiający i Dzierżawca postanawiają co następuje:
 - a) Strony ustalają, że przez cały czas trwania Umowy Dzierżawca będzie odbierał dopłaty należne z tytułu posiadania i uprawy Nieruchomości, począwszy od [●] roku. Wydierżawiający zobowiązuje się współpracować z Dzierżawcą w celu prawidłowego i terminowego złożenia stosownych wniosków i pobrania opłat, w szczególności dostarczy stosowne dokumenty i wnioski złożone w latach ubiegłych.

Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego składania wniosków (do 15.maja każdego roku), o ile otrzyma na czas od Wydierżawiającego wszelkie informacje i kompletne dokumenty w wymaganej formie niezbędne do złożenia wniosku o dopłatę.
 - b) Z chwilą zwrotu Nieruchomości przez Dzierżawcę, Dzierżawca jest zwolniony z obowiązku zapłaty Czynszu i innych opłat przewidzianych w Umowie. Zwolnienie to dotyczy również zwrotu części Nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni.
3. Datą wszystkich płatności przewidzianych Umową jest data obciążenia rachunku bankowego Strony dokonującej płatności.
4. Należne od Wydierżawiającego kary umowne przewidziane Umową będą płatne Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia pisemnego wezwania Wydierżawiającego. Wezwanie będzie wskazywało przyczynę żądania zapłaty danej kary umownej. Dzierżawca ma prawo potrącić należne mu kary umowne z czynszem i/lub premią roczną.

§ 6

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Dzierżawa rozpoczyna się z chwilą wydania Nieruchomości i obejmuje lat od chwili rozpoczęcia pełnego roku dzierżawy następującego po podpisaniu Umowy. Jeżeli

WZÓR UMOWY

ostatni zbiór nie będzie mógł zostać ukończony, to Umowa dzierżawy ulega przedłużeniu o okres do zakończenia zbiorów, ale nie dłużej jednak niż o 10 miesięcy.

2. Rokiem dzierżawy jest rok rolniczy trwający od 1-go kwietnia danego roku do 31-go marca roku następnego.

§ 7

OPŁATY

1. Podatki i inne obciążenia ciążące na Nieruchomości ponosi Wydierżawiający, o ile przepisy prawa lub poniższe uzgodnienia nie stanowią inaczej. Wydatki te zostały uwzględnione w czynszu dzierżawnym.
2. Wszelkie obciążenia (hipoteki, gruntowe zobowiązania dłużne i renty, ciężary realne itp.) oraz opłaty i ciężary nie ciążące na Nieruchomości każda ze Stron ponosi za siebie.

§ 8

UTRZYMANIE / INSTALACJE

1. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego utrzymania i dokonywania zwykłych, koniecznych napraw w szczególności dróg, rowów i ogrodzeń na swój koszt, o ile ich utrzymanie poprzez bieżące naprawy jest ekonomicznie uzasadnione.
2. Dzierżawca jest zobowiązany należycie dbać o przejęte drzewa, krzewy i żywopłoty oraz pielęgnować je i zastępować ubytki nowymi sadzonkami. Drewno z ubytków przysługuje dzierżawcy, w pozostałych sytuacjach korzystanie z drzew dojrzałych do wycinki jest zastrzeżone dla Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany natychmiast powiadomić Wydierżawiającego, jeżeli po przekazaniu Nieruchomości:
 - a) przedmiot dzierżawy w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń zostanie zagrożony lub jego wartość się obniży;
 - b) ujawnią się istotne wady przedmiotu dzierżawy. Jeżeli Dzierżawca zaniecha natychmiastowego powiadomienia, to nie tylko będzie musiał wyrównać Wydierżawiającemu szkodę powstałą z tego tytułu, ale również utraci prawo do ewentualnych roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego o obniżenie czynszu dzierżawnego lub o inne odszkodowania.
4. W celu prawidłowego korzystania z Nieruchomości w zakresie zgodnym z przeznaczeniem określonym Umową, Dzierżawca jest uprawniony, na swój własny koszt, do zabudowania Nieruchomości lub zainstalowania wszelkich instalacji, uznanych za konieczne.

Wydierżawiający niniejszym upoważnia Dzierżawcę do złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane zgodnie z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623, z późniejszymi zmianami).

5. Dzierżawca zamieści niezwłocznie, po zawarciu Umowy, na Nieruchomości wyraźną tablicę o treści: „Na Gruncie realizowana jest umowa dzierżawy zawarta z PGNiG TERMIKA SA”. Tablica ta będzie zamieszczona na Nieruchomości przez cały czas trwania Umowy.

§ 9

ZWROT / POPRAWKI

1. W przypadku przedwczesnego wypowiedzenia Umowy Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy wydatki zainwestowane w plantację drzew lub krzewów energetycznych. Zwrot wydatków zostanie dokonany w terminie [●] od daty zakończenia Umowy. Wartość wydatków zostanie ustalona w sposób następujący:
 - a) jeżeli przyczyna wypowiedzenia leży po stronie Wyzierżawiającego:
A + B + C = wartość wydatków zainwestowanych w plantację drzew lub krzewów energetycznych
gdzie:
A – oznacza nakłady poniesione na założenie Plantacji, wg wyliczeń Dzierżawcy,
B – oznacza utracone zyski i korzyści, ustalone na podstawie wyceny biegłego,
C – oznacza różnicę w kosztach pozyskania nowych dostaw biomasy, wg wyliczeń Dzierżawcy.
W takiej sytuacji Dzierżawca nie będzie zobowiązany do zlikwidowania Plantacji, ani pokrycia kosztów likwidacji a rozliczenie nastąpi po wystawieniu przez Dzierżawcę faktury VAT. O ile będzie to wymagane, na mocy obowiązujących przepisów prawa, należność wykazana na fakturze zostanie powiększona o należny podatek VAT. Płatność nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Wyzierżawiającego faktury.
 - b) jeżeli przyczyna wypowiedzenia leży po stronie Dzierżawcy – Dzierżawca dokona likwidacji Plantacji, na swój koszt.
2. Po zakończeniu okresu dzierżawy, w wyniku upływu terminu umownego, Dzierżawca zrzeka się prawa do zwrotu wartości rosnących roślin lub kłaczy.
3. Na życzenie Wyzierżawiającego, po upływie okresu dzierżawy, Dzierżawca, na swój koszt, przekaże Wyzierżawiającemu Nieruchomość wykarczowaną i wolną od kłaczy, jako nadający się do uprawy grunt, jeżeli była ona użytkowana, jako plantacja szybkorosnących drzew lub krzewów energetycznych. Postanowienie to nie ma wpływu na bieg okresów wypowiedzenia.

§ 10

PODDZIERŻAWA / PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Nieruchomość w całości lub części może zostać oddana w poddzierżawę lub oddana do użytkowania [●] lub podmiotom z grupy kapitałowej [●] w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2007, Nr 99, poz. 660, z późniejszymi zmianami), na co Wyzierżawiający wyraża zgodę.
2. W przypadku przekształcenia lub zmiany formy prawnej Strony Umowy, następcy prawni przejmują stosunek dzierżawy i stają się stroną Umowy, są oni zobowiązani niezwłocznie zgłosić taką zmianę drugiej Stronie Umowy. W takiej sytuacji Wyzierżawiający dokona zmiany wpisów w księdze wieczystej w zakresie ujawnienia praw, o których mowa w [●] Umowy, pod rygorem określonymi w paragrafie 17 Umowy.
3. Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy na rzecz osób trzecich jest możliwe po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody drugiej Strony Umowy, chyba że chodzi o podmioty z grupy kapitałowej [●] w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o

WZÓR UMOWY

ochronie konkurencji i konsumentów; w szczególności Dzierżawca może dokonać przekazania praw i obowiązków z Umowy na rzecz podmiotu, który utworzy w Polsce [●] lub inny podmiot wskazany na piśmie, w takich przypadkach przeniesienie praw jest dopuszczalne również bez konieczności uzyskania zgody, ale wymaga niezwłocznego zawiadomienia na piśmie. Wyzierżawiający wyraża nieodwołalną zgodę na przeniesienie praw i obowiązków według Umowy na przedsiębiorstwa związane z Dzierżawcą. Obie Strony Umowy zobowiązują się, w przypadku przeniesienia praw, przekazać następcom prawnym wszystkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy z zastrzeżeniem przekazania ich każdemu dalszemu następcy prawnemu. W przypadku naruszenia powyższego przez Wyzierżawiającego, Dzierżawca zapłaci karę umowną [●] w wysokości [●].

4. W przypadku wszczęcia procedury likwidacji lub złożenia wniosku o upadłość Dzierżawcy, prawa i obowiązki Strony Umowy zostaną przeniesione na podmiot z grupy kapitałowej [●] w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów; w szczególności podmiot, który zostanie utworzony przez [●] w Polsce [●] lub inny podmiot wskazany na piśmie.

§ 11

WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Dzierżawca i Wyzierżawiający mogą wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn przewidzianych w ustawie, w szczególności w Kodeksie cywilnym.
2. Obydwu Stronom Umowy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego, jeżeli w ciągu dwóch lat kalendarzowych po zawarciu Umowy nie zostanie rozpoczęte zakładanie plantacji drzew lub krzewów energetycznych.
3. Wypowiedzenie musi zostać złożone w formie pisemnej przesłanej listem poleconym.
4. Poza przypadkami określonymi Umową lub ustawą, Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę, według swojego wyboru – poprzez oświadczenie złożone Wyzierżawiającemu na piśmie:
 - a) ze skutkiem natychmiastowym,
 - b) ze skutkiem na koniec cyklu, w którym nastąpiło zdarzenie uzasadniające rozwiązanie Umowy

w przypadkach wystąpienia rażących naruszeń w wykonaniu Umowy po stronie Wyzierżawiającego, oraz w szczególności w następujących przypadkach:

- a) utraty prawa do wyłącznego korzystania z Nieruchomości na cele określone w Umowie,
- b) gdy wskutek warunków atmosferycznych uprawiane rośliny ulegną zniszczeniu lub wymarznieniu na obszarze odpowiadającym [●] procentom powierzchni Nieruchomości,
- c) zaistnienia klęski żywiołowej,
- d) zmiany powszechnie obowiązującego prawa, w wyniku którego uprawa roślin straci ekonomiczne lub prawne uzasadnienie,
- e) otwarcia likwidacji lub złożenia wniosku o upadłość Wyzierżawiającego,

WZÓR UMOWY

- f) nieprawdziwości lub zmiany oświadczeń złożonych w paragrafie 1 ust. 1,
- g) utraty przez Wydierżawiającego prawa własności Nieruchomości, w szczególności w wyniku wywłaszczenie części lub całości Nieruchomości,
- h) ustanowienia na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych lub obciążenia Nieruchomości prawami i/lub roszczeniami osób trzecich, w tym ustanowieniu praw obligacyjnych, wbrew postanowieniom Umowy,
- i) postępowania sądowego lub powództwa przeciwko Wydierżawiającemu lub jego dotyczącego, które w sposób niekorzystny wpływa na zdolność wywiązania się z zobowiązań podjętych na mocy Umowy,
- j) jeżeli Nieruchomość będąca przedmiotem Umowy nie spełnia wymagań do założenia i użytkowania plantacji drzew lub krzewów energetycznych,
- k) Nieruchomość jest zanieczyszczona lub znajdują się na niej odpady,
- l) jeżeli Wydierżawiający podjął lub nie wstrzymuje się od działań w stosunku do przedmiotu Umowy, które uniemożliwiają lub utrudniają wykonywanie Umowy przez Dzierżawcę.
- m) jeżeli Dzierżawca nie ma swobodnego dostępu do przedmiotu Umowy w każdym czasie, w okresie obowiązywania Umowy,
- n) Wydierżawiający nie dokona wpisów w księdze wieczystej w zakresie ujawnienia praw, o których mowa w Umowie,
- o) Nieruchomość nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację inwestycji celu publicznego,
- p) w przypadku nie uzyskania przez Wydierżawiającego pisemnej zgody Dzierżawcy na dokonanie zbycia Nieruchomości oraz dokonania zbycia Nieruchomości.

W przypadku wypowiedzenia przez Dzierżawcę Umowy, Wydierżawiający będzie zobowiązany do dokonania zapłaty Dzierżawcy kary umownej w wysokości obliczonej w następujący sposób:

A + B + C = kara umowna

gdzie:

- A** – oznacza nakłady poniesione na założenie Plantacji, wg wyliczeń Dzierżawcy,
- B** – oznacza utracone zyski i korzyści, ustalone na podstawie wyceny biegłego,
- C** – oznacza różnicę w kosztach pozyskania nowych dostaw biomasy, wg wyliczeń Dzierżawcy.

W przypadku gdyby wysokość kar umownych nie pokrywała w całości szkody, Dzierżawca ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

5. Poza przypadkami określonymi Umową lub ustawą, Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę poprzez oświadczenie złożone Dzierżawcy na piśmie ze skutkiem na koniec cyklu, w którym nastąpiło zdarzenie uzasadniające rozwiązanie Umowy, ze względu na:

- a) zwłokę Dzierżawcy w zapłacie przysługującej Wydierżawiającemu na podstawie Umowy należności, za wyjątkiem czynszu, przekraczającej sześćdziesiąt dni, pod warunkiem uprzedniego wezwania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy do zapłaty na piśmie, z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy w przypadku, gdyby zapłata nie została dokonana w dodatkowym terminie czternastu dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę takiego wezwania,

WZÓR UMOWY

- b) zwłokę Dzierżawcy w wykonaniu jego obowiązków określonych Umową, pod warunkiem uprzedniego wezwania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy do wykonania jego obowiązków na piśmie, z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy w przypadku, gdyby obowiązki te nie zostały wykonane w terminie czternastu dni lub innym rozsądnym terminie, który umożliwia wykonanie takiego obowiązku od otrzymania przez Dzierżawcę takiego wezwania.

W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wskazanych powyżej, Dzierżawca będzie zobowiązany na własny koszt i ryzyko przeprowadzić likwidację plantacji roślin w ciągu 9 miesięcy od dnia wypowiedzenia Umowy. W takim przypadku mają zastosowanie postanowienia paragrafu 9 Umowy. Przepisy art. 740 Kodeksu cywilnego nie mają zastosowania.

6. W przypadku zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w przypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad 3 miesiące, Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 12

SIŁA WYŻSZA

1. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swych zobowiązań wynikających z Umowy, jeżeli wynikają one (oraz w zakresie, w jakim wynikają) z istotnego wpływu Siły Wyższej na realizację tych zobowiązań, o ile Strona niezwłocznie poinformuje drugą Stronę na piśmie o zaistnieniu Siły Wyższej, podając szczegóły i spodziewany okres działania Siły Wyższej, oraz dołoży uzasadnionych gospodarczo starań w celu zaradzenia i usunięcia przyczyn opóźnienia w wykonywaniu zobowiązań tak szybko, jak będzie to możliwe.
2. Dla potrzeb Umowy, za "Siłę Wyższą" uznaje się każde zdarzenie lub połączenie zdarzeń, które ogranicza lub uniemożliwia realizację Umowy przez którąkolwiek ze Stron, a które:
 - a) wynika ze zdarzeń pozostających poza kontrolą Strony,
 - b) w momencie zawierania Umowy nie mogło być przewidywane ani spodziewane,
 - c) nie dało się uniknąć (a przynajmniej jego przyczyny nie dały się uniknąć) ani usunąć przy zachowywaniu należytej staranności przez Stronę.
3. Zobowiązania Stron wynikające z Umowy odnośnie do wykonywania obowiązków, których realizacja została uniemożliwiona działaniem Siły Wyższej zostają zawieszane na czas działania Siły Wyższej.
4. Strony zobowiązują się, działając w dobrej wierze, dołożyć uzasadnionych starań w celu ograniczenia skutków Siły Wyższej i zobowiązują się współpracować przy opracowywaniu i wdrażaniu planu działań zaradczych i rozsądnych alternatyw dla usunięcia skutków działania Siły Wyższej.
5. Po usunięciu lub ustąpieniu działania Siły Wyższej, Strona powołująca się na jej działanie niezwłocznie zawiadomi drugą Stronę o usunięciu lub ustąpieniu działania Siły Wyższej powodującej opóźnienie w wykonywaniu lub niewykonanie zobowiązań.

WZÓR UMOWY

6. W przypadku trwania Siły Wyższej przez okres przekraczający [●] dni, każda ze Stron będzie uprawniona do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się, że w okresie trwania Umowy oraz przez [●] lat po jej wygaśnięciu, nie ujawnią jakiejkolwiek osobie trzeciej, ani nie użyją i nie wykorzystają dla jakiegokolwiek innego celu niż wykonanie postanowień Umowy, jakichkolwiek poufnych informacji dotyczących drugiej Strony, o których dowiedziały się w związku z wykonaniem Umowy oraz informacji objętych tajemnicą handlową lub służbową. W szczególności niniejszą klauzulą poufności objęte są informacje dotyczące zasad wynagradzania, technologii, sposobów produkcji, organizacji pracy, rynków zbytu, organizacji zbytu i warunków handlowych stosowanych przez daną Stronę.
2. Powyższe nie dotyczy informacji:
 - a) na których ujawnienie lub wykorzystanie dana Strona uzyskała uprzednią pisemną zgodę drugiej Strony,
 - b) informacji, których ujawnienie odpowiednim podmiotom lub organom administracyjnym jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa,
 - c) ujawnionych podmiotom z grupy kapitałowej danej Strony w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2007, Nr 99, poz. 660, z późniejszymi zmianami), oraz podmiotom z Grupy PGNIG w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1117, z późniejszymi zmianami),
 - d) ujawnionych audytorom,
 - e) podmiotów prowadzących usługi księgowo-finansowe na rzecz danej Strony.
3. Strony dołożą najwyższej staranności i dopilnują, aby ich pracownicy i współpracownicy, którzy zapoznają się z informacjami o charakterze tajnym, przestrzegali niniejszego obowiązku poufności.
4. Strony zobowiązują się do takiego przechowywania dokumentów zawierających wiadomości objęte klauzulą poufności, by uniemożliwić zapoznanie się z nimi osobom trzecim. W przypadku wcześniejszego wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy oraz po wykonaniu Umowy, na pisemne żądanie danej Strony, druga Strona zobowiązuje się bezzwłocznie do zwrotu lub dostarczenia dowodu zniszczenia nośników, na jakich informacje poufne zostały przekazane, z prawem pozostawiania sobie jednego pełnego zestawu dokumentów związanych z realizacją Umowy, jako dowodu jej zawarcia i wykonania pod warunkiem zastosowania się do obowiązku zachowania poufności.
5. Strony zgodnie oświadczają, że z tytułu wykonywania zobowiązań do zachowania poufności żadnej Stronie nie przysługuje prawo do wynagrodzenia.
6. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego paragrafu, Strona naruszająca zapłaci drugiej Stronie karę umowną w wysokości [●] złotych (słownie złotych: [●]). Strony dopuszczają możliwość dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 14

WZÓR UMOWY

ZAWIADOMIENIA

1. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, wszelkie zawiadomienia dokonywane na podstawie Umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności i przesłane na poniższe adresy:
 - a) Jeżeli do Wyzierżawiającego: [•], [•] oraz do wiadomości [•],
 - b) Jeżeli do Dzierżawcy: [•], [•] oraz do wiadomości [•].
2. O każdej zmianie adresu Strona zawiadomi pisemnie drugą Stronę pod rygorem uznania zawiadomienia za doręczone na wcześniej podany adres.

§ 15

PRAWO I SĄD

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikłe w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy sąd powszechny.

§ 16

DODATKOWE UZGODNIENIA/ ZASTOSOWANIE PRZEPISÓW USTAWOWYCH

1. Przyjmuje się, iż dotychczasowe uzgodnienia ustne nie są ważne i nie zostały zawarte. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
2. W przypadku spraw nie uregulowanych Umową zastosowanie mają polskie przepisy prawa.
3. Przedmiot dzierżawy będzie wydany Wyzierżawiającemu na zasadach określonych w Umowie. Wydanie przedmiotu dzierżawy będzie potwierdzone protokołem sporządzonym według wzoru – **Załącznik nr 6 – Protokół zdawczo-odbiorczy** – wydania. Protokół zostanie sporządzony w terminie [•] dni od [•]. W przypadku niesporządzenia protokołu we wskazanym terminie mimo wydania Nieruchomości, protokół sporządzi jednostronnie Dzierżawca.
4. Jeżeli nieważnością dotknięte będą niektóre postanowienia Umowy, Umowa pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

§ 17

KARY UMOWNE

1. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wyzierżawiającego, a w szczególności w przypadkach:
 - a) występowania na Nieruchomości zanieczyszczeń lub odpadów,
 - b) braku dostępu do drogi,
 - c) jeżeli Wyzierżawiający podjął lub nie wstrzymuje się od działań w stosunku do

WZÓR UMOWY

przedmiotu Umowy, które uniemożliwiają lub utrudniają wykonywanie Umowy przez Dzierżawcę lub utrudniają uprawę,

- d) ustanowienia na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych lub obciążenia Nieruchomości prawami i/lub roszczeniami osób trzecich, w tym ustanowieniu praw obligacyjnych, wbrew postanowieniom Umowy,
- e) nie dokonywania płatności podatków i innych obciążeń ciążących na Nieruchomości, które powinien ponosić Wydierżawiający,
- f) zbycia Nieruchomości na rzecz osób trzecich wbrew postanowieniom Umowy,
- g) nie dokonania przez Wydierżawiającego wpisów w księdze wieczystej w zakresie ujawnienia praw, o których mowa w Umowie,
- h) postępowania sądowego lub powództwa przeciwko Wydierżawiającemu lub jego dotyczącego, które w sposób niekorzystny wpływa na zdolność wywiązania się z zobowiązań podjętych na mocy Umowy,
- i) jeżeli Nieruchomość będąca przedmiotem Umowy nie spełnia wymagania do założenia i użytkowania plantacji drzew lub krzewów energetycznych,
- j) jeżeli Dzierżawca nie ma swobodnego dostępu do przedmiotu Umowy w każdym czasie, w okresie obowiązywania Umowy,
- k) Wydierżawiający nie dokona wpisów w księdze wieczystej w zakresie ujawnienia praw, o których mowa w Umowie,

Dzierżawca ma prawo do naliczenia kar umownych w wysokości [●] PLN (słownie: [●] PLN) za każde naruszenie.

2. Dzierżawca zachowuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Na zasadach ogólnych, Dzierżawca ma prawo dochodzenia od Wydierżawiającego odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.

§ 18

WNIOSEK O WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Strony wyrażają zgodę na wpis do księgi wieczystej numer [●] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w [●], Wydział Ksiąg Wieczystych; w dziale [●] praw i roszczeń wynikających z Umowy na rzecz spółki [●], zgodnie z treścią Umowy.

§ 19

EGZEMPLARZE UMOWY

1. Umowa została sporządzona w języku polskim i, w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z podpisami notarialnie poświadczonymi/[datą pewną]. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersją polską a, wersja polska przeważa.
2. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

.....
miejsowość i data

WZÓR UMOWY

.....
podpis Wydzierżawiającego

.....
podpis Dzierżawcy

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Zaświadczenie o braku zaległości z tytułu podatku rolnego,

Załącznik nr 2 – Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w MPZP (W przypadku jego braku o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań do MPZP),

Załącznik nr 3 – Odpisy z księgi wieczystej oraz wypisy i wyrisy z rejestru gruntów,

Załącznik nr 4 – Przedmiot Dzierżawy,

Załącznik nr 5 – Opis Nieruchomości,

Załącznik nr 6 – Protokół zdawczo – odbiorczy,

Załącznik nr 7 – Odpis z KRS z dnia [●],

Załącznik nr 8 – Kopia dowodu osobistego,

Załącznik nr 9 – Mapa geodezyjna obręb(ów),

Załącznik nr 10 – Wyciągi z księgi wieczystej(ych) nr z dnia (data),

Załącznik nr 11 – Zaświadczenie o zarejestrowaniu jako podatnik VAT czynny (jeżeli dotyczy),

Załącznik nr 12 – Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach,

Załącznik nr 13 – Oświadczenie o zgodzie małżonka na wydzierżawienie gruntu,

Załącznik nr 14 – Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
(*opcjonalnie wyrisy*)

Załącznik nr 15 – Mapa nieruchomości / części nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.