

Umowy Dzierżawy

zawarta w dniu roku w pomiedzy:

..... z siedzibą
w

ul.

reprezentowanym przez:

1.
.....
2.
.....

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

Vimaks Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000435833, NIP: 7252063133, REGON: 101480683

reprezentowaną przez:

Krzysztofa Tratwała - Pełnomocnika

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

dalej łącznie zwane „**Stronami**”.

§ 1.

[Przedmiot Dzierżawy]

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia dachu na budynkach zlokalizowanych przy ul. w, a które to budynki zostaną wymienione w **Załączniku nr 1** stanowiącym integralną część Umowy, zwana dalej „Przedmiotem Dzierżawy”.
2. Wydierżawiający oświadcza, posiada tytuł prawny do nieruchomości określonych w **Załączniku nr 1** pozwalający na zawarcie niniejszej Umowy, i że Przedmiot Dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wydierżawiającego i nie jest obciążony prawami osób trzecich, które w jakikolwiek sposób naruszyłyby, albo uniemożliwiłyby wykonanie prawa przysługującego Dzierżawcy na podstawie niniejszej Umowy. Na potwierdzenie powyższego Wydierżawiający załącza odpis tytułu prawnego do nieruchomości, a który to stanowić będzie **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
3. W ramach uzgodnionego czynszu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, Wydierżawiający niniejszym oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania Przedmiot Dzierżawy w celu budowy i eksploatacji urządzeń fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą, w tym:
 -
 -

- drogi kablowe, światłowody
 - pozostała infrastruktura techniczna niezbędna do pracy urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania urządzeń fotowoltaicznych zwanych dalej „Sprzętem”.
4. Plan sytuacyjny określający aktualny i przyszły sposób wykorzystania Przedmiotu Dzierżawy zawarty będzie w **Załączniku nr 3**, a który to będzie stanowił integralną część niniejszej Umowy i zostanie wykonany przez Dzierżawcę na własny koszt.
 5. W przypadku rezygnacji przez Dzierżawcę z dzierżawy przedmiotu umowy koszt sporządzenia Załącznika nr 3 nie obciąża Wydierżawiającego.

§ 2.

[Sposób korzystania z Przedmiotu Dzierżawy]

1. Przedmiot Dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do zainstalowania i eksploatacji sprzętu składającego się z urządzeń fotowoltaicznych określonych w § 1 ust. 3 niniejszej Umowy wykorzystywanych do produkcji energii elektrycznej.
2. Dzierżawca zapewnia, że Sprzęt używany nie stanowi zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla otoczenia, ani dla emisji lub odbioru istniejących lub mających zostać zainstalowanych urządzeń, a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz służb pracujących w obiekcie Wydierżawiającego, używających częstotliwości radioelektrycznych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia na własny koszt Przedmiotu Dzierżawy przed działaniem żywiołów (w tym opadami atmosferycznymi), kradzieżą, włamaniem, itp.
4. Po dokonaniu czynności opisanych w § 1 pkt 4 niniejszej Umowy Wydierżawiający oraz Dzierżawca uzgodnią sposób zabezpieczenia nie wynajętych powierzchni dachowych przed działaniem żywiołów (w tym opadów atmosferycznych), kradzieżą, włamaniem itp.
5. Przeglądy przedmiotu umowy wymagane Prawem Budowlanym dokonywać będzie wspólnie wybrany przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę uprawniony biegły z dziedziny budownictwa.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zabezpieczenie i dozór urządzeń wymienionych w § 1 ust. 3.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do:
 - a) udostępnienia Przedmiotu Dzierżawy do zainstalowania i eksploatacji Sprzętu przez Dzierżawcę oraz osobom przez Dzierżawcę wyznaczonym,
 - b) umożliwienia Dzierżawcy oraz osobom przez Dzierżawcę wyznaczonym całodobowego, swobodnego dostępu do Sprzętu przez wszystkie dni w roku,

- c) przekazania kompletu kluczy do Przedmiotu Dzierżawy w czasie 2 tygodni od podpisania niniejszej Umowy oraz określenia i zapewnienia dróg dojścia do przedmiotu Dzierżawy,
 - d) uzgadniania z Dzierżawcą umieszczania w przyszłości w otoczeniu Przedmiotu Dzierżawy innych instalacji, sprzętu, urządzeń lub/i obiektów,
 - e) informowania Dzierżawcy o czasie i sposobie prowadzenia robót remontowo – budowlanych i prowadzenia robót bez naruszania instalacji Dzierżawcy. Dotyczy to również planowanych remontów i wyłączeń energii elektrycznej,
 - f) udostępnienia terenu i nieruchomości do ułożenia instalacji kablowej, światłowodowej i innych niezbędnych przedmiotów.
8. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do pozostawienia Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego i usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie użytkowania Przedmiotu Dzierżawy.
9. Każdorazowy dostęp do Przedmiotu Dzierżawy przez osoby trzecie – nie wyznaczone przez Dzierżawcę - będzie nadzorowany przez Wydierżawiającego.
10. Wydierżawiający wyraża zgodę na doprowadzenie przewodu łączącego Sprzęt z infrastrukturą energetyczną, telekomunikacyjną, itp.

§ 3.

[Czynsz i opłaty]

1. Czynsz dzierżawny jest płatny z góry, w okresach miesięcznych w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca w wysokości netto **0,80 (słownie: osiemdziesiąt groszy) za każdy 1 (słownie: jeden) m²** wydierżawionej powierzchni na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydierżawiającego, na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku nr
2. Podstawą naliczania czynszu dzierżawnego będzie faktycznie wykorzystywana powierzchnia dachu w związku z budową i eksploatacją urządzeń fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą.
3. Obliczenie faktycznie wykorzystywanej powierzchni nastąpi po zrealizowaniu projektu wykonawczego i będzie stanowić **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy.
4. Kwota czynszu dzierżawnego podlega corocznej zmianie (indeksacji) od początku roku kalendarzowego, w oparciu o roczny wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza indeksacja nastąpi począwszy od następnego roku po roku, w którym wydany został Przedmiot Dzierżawy. Pierwszy okres płatności nie jest indeksowany. Czynsz dzierżawny za niepełny okres rozliczeniowy będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania najmu.
5. Kwota czynszu dzierżawnego nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wydierżawiającego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

6. Czynsz dzierżawny płatny będzie od dnia uzgodnienia projektu wykonawczego, nie wcześniej jednak niż od dnia rozpoczęcia robót związanych z instalacją Sprzętu określonego w §1 ust. 3 niniejszej Umowy.

7. Podatek od nieruchomości obciążający Przedmiot Dzierżawy ponosi Strona, na której zgodnie z odrębnymi przepisami ciąży obowiązek podatkowy. Wszelkie rozliczenia pomiędzy Stronami niniejszej Umowy z tytułu podatków i opłat lokalnych zawarte są w kwocie czynszu.

8. Za datę zapłaty uznaje się wpływ należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

9. Za opóźnienie w zapłacie Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe, po uprzednim pisemnym wezwaniu przez Wydierżawiającego.

§ 4.

[Terminy]

1. Umowa zawarta zostaje na okres 29 lat, począwszy od dnia
2. Każdej ze Stron będzie przysługiwało prawo jej przedłużenia na dalszy okres na warunkach uzgodnionych przez obie Strony.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 na warunkach określonych w § 5.

§ 5.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Dzierżawcy przysługuje w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy prawo jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia nieprzydatności. Przedmiotu Dzierżawy ze względu na przedmiot działalności Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy przysługuje, niezależnie od warunków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, prawo rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia również w następujących przypadkach:
 - a) gdy przepisy prawa stworzą warunki, w których Dzierżawca nie będzie w stanie korzystać z Przedmiotu Dzierżawy,
 - b) gdy przepisy prawa lub prawny status Dzierżawcy uniemożliwiają Dzierżawcy dalszą działalność.
 - c) nie otrzymania lub cofnięcia pozwoleń władz administracyjnych potrzebnych do zainstalowania Sprzętu,
 - d) w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy stanie się dla Dzierżawcy nieuzasadnione lub zbędne.

3. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą Umowę w przypadku dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego przez co najmniej dwa pełne i kolejno następujące po sobie okresy płatności (2 miesiące) po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczeniu mu dodatkowego minimum 14 – to dniowego terminu do zapłaty i po takim okresie Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym.
4. Wyzierzawiający będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadkach:
 - a) gdy Dzierżawca nie będzie stosował się do zaleceń Wyzierzawiającego w zakresie zachowania wymogów BHP i p. pożarowych,
5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub jej wygaśnięcia, Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy lub w okresie dłuższym uzgodnionym z Wyzierzawiającym.

§ 6.

[Ubezpieczenia]

1. Dzierżawca obowiązany jest posiadać od dnia rozpoczęcia prac instalacyjnych aktualną polisę ubezpieczeniową obejmującą urządzenia i instalacje znajdujące się na Przedmiocie Dzierżawy jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Wyciąg z polisy będzie stanowić **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia wyciągu z nowej polisy w terminie 30 dni od jej uzyskania, nie później jednak niż w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej polisy.

§ 7.

[Klauzula o zachowaniu tajemnicy]

Strony umowy zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane w związku z realizacją niniejszej Umowy.

§ 8.

[Klauzula siły wyższej]

1. Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, w razie gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej.
2. Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją zdarzenie, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu staranności wymaganej w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej (art. 355 § 2 k.c.), które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Dzierżawcy jak i Wyzierzawiającego, i któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością.
3. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej Umowy są w szczególności strajk generalny, walki wewnętrzne w kraju Dzierżawcy lub Wyzierzawiającego, blokada

portów lub innych powszechnie używanych miejsc wyjazdowych lub wjazdowych, zakazy importu lub eksportu, trzęsienie ziemi, powodzie, epidemia i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody, których Strony nie mogą przewyżyć, a których ponadto nie przewidziały i nie mogły przewidzieć i które są zewnętrzne w stosunku do nich samych i ich działalności.

§ 9.

[Klauzula dotycząca weryfikacji faktur]

Dzierżawca zastrzega sobie prawo weryfikacji faktur związanych z realizacją niniejszej Umowy.

§ 10.

[Zawiadomienia]

Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....
.....

DZIERŻAWCA:

Adres do korespondencji:

Vimaks Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 20

90 – 349 Łódź

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu pod rygorem przyjęcia doręczenia na wskazany w umowie adres za skuteczne.

§11.

[Instytucje finansowe]

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku przedstawienia Dzierżawcy przez jakąkolwiek instytucję finansową warunków mających wpływ na niniejszą Umowę, będą zgodnie renegocjować warunki Umowy.

§12.

[Ujawnienie w Księdze Wieczystej]

Wydzierżawiający oświadcza, iż wyraża zgodę na ujawnienie niniejszej Umowy w Księgach Wieczystych nieruchomości wymienionych w Załączniku nr 1.

§ 13.

[Odstąpienie Przedmiotu Dzierżawy]

1. Dzierżawca ma pełną swobodę w ewentualnym oddaniu Przedmiotu Dzierżawy lub jego części w używanie, podnajem albo inną formę użytkowania osobie trzeciej - w

dalszej części umowy czynności te będą nazywane Odstąpieniem Przedmiotu Dzierżawy.

2. Jeżeli Dzierżawca zamierza Odstąpić Przedmiot Dzierżawy, wówczas powinien przedstawić Wydierżawiającemu pisemny projekt umowy z osobą trzecią oraz udzielić mu wszelkich posiadanych przez siebie informacji dotyczących tej osoby oraz zamierzonej czynności. W projekcie umowy powinno być zawarte zastrzeżenie, że osoba trzecia zapoznała się z niniejszą Umową dzierżawy i wyraziła zgodę na przyjęcie na siebie obowiązków wynikających z tej Umowy a ciążących na Dzierżawcy.
3. W razie Odstąpienia Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca ponosi wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność za działania i zaniechania osoby trzeciej naruszające prawa Wydierżawiającego wynikające z niniejszej Umowy, chociażby nie ponosił za nie winny, a nawet nie mógł im zapobiec. Taką samą odpowiedzialność ponosi wobec Wydierżawiającego również osoba trzecia. Odpowiedzialność Dzierżawcy i osoby trzeciej jest wobec Wydierżawiającego solidarna.
4. Umowa między Dzierżawcą a osobą trzecią rozwiązuje się najpóźniej z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy dzierżawy. Po zakończeniu dzierżawy osoba trzecia obowiązana jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy bezpośrednio Wydierżawiającemu w takim stanie, w jakim powinien być zwrócony, gdyby był w posiadaniu Dzierżawcy.

§14.

[Postanowienia końcowe]

1. Po zakończeniu dzierżawy Sprzęt zostanie zdemontowany i usunięty z Przedmiotu Dzierżawy w okresie 30 dni roboczych lub w okresie dłuższym uzgodnionym z Wydierżawiającym na koszt Dzierżawcy.
2. Umowa stanowi jedyne i całkowite porozumienie pomiędzy Stronami i czyni nieważnymi wszelkie uzgodnienia lub/i oświadczenia dokonane w jakiegokolwiek formie przez Strony przed zawarciem Umowy.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
4. Umowa pozostanie skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa wobec ewentualnych nabywców Przedmiotu Dzierżawy, o czym Wydierżawiający zobowiązuje się poinformować każdego ewentualnego nabywcę. Wydierżawiający zobowiązuje się do powiadomienia Dzierżawcy o zamiarze sprzedaży nieruchomości.
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo i miejscowo dla Dzierżawcy.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
7. Koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – wykaz budynków
- Załącznik nr 2 – kopia tytułu prawnego do nieruchomości
- Załącznik nr 3 – plan sytuacyjny wykorzystania Przedmiotu Dzierżawy
- Załącznik nr 4 – faktycznie wykorzystywana powierzchnia
- Załącznik nr 5 – wyciąg z polisy Dzierżawcy
- Załącznik nr 6 – mapa ewidencyjna nieruchomości

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: