

UMOWA PRZEDWSTĘPNA
DZIERŻAWY Nr GNiPP.6845.24.2023

Zawarta w dniu 23.11.2023 r. w Miliczu pomiędzy

Gminą Milicz reprezentowaną przez Burmistrza Gminy Milicz Pana Piotra Lecha,
zwaną dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,

a

WELTEC PRODUCTION MILICZ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Karmelkowa 65A, 52-319 Wrocław (KRS 0000960367)
reprezentowana przez pełnomocnika Andre Zurwellen
działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 31.10.2023 r.

zwaną dalej „DZIERŻAWCĄ” została zawarta umowa o następującej treści:

Strony postanowiły zawrzeć umowę przedwstępną dzierżawy nieruchomości o następującej treści:

§1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiących mienie komunalne, w skład których wchodzi działki zgodnie z załącznikiem nr 1 niniejszej umowy – obręby Młodzianów i Henrykowice.
2. Wydzierżawiający na podstawie zawartej do dnia 31.08.2025 r. umowy dzierżawy odda w dzierżawę działki wymienione w załączniku nr 1.
3. Umowa dzierżawy będzie zawarta na czas oznaczony od dnia 01.09.2025 r. do dnia 31.08.2055 r.
4. Strony oświadczają, iż zawrą umowę przyrzeczoną do dnia 31.08.2025 r.
5. Dzierżawca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, iż:
 - a. Dla zawarcia umowy przyrzeczonej o której mowa w ust. 1 wymagana jest zgoda rady gminy podjęta w drodze uchwały.
 - b. Dla nieruchomości opisanych w ust. 1 nie ma uchwalonych MPZP (Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego) lub Plany te wymagają zmiany, aby była możliwa realizacja inwestycji o której mowa w §2.
 - c. Działki opisane w ust. 1 są obecnie przedmiotem dzierżawy, umowy z obecnymi dzierżawcami rozwiązują się w dniu 1 września 2025 r., w tejże dacie obecni dzierżawcy są zobowiązani do zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§2

1. Po zawarciu przyrzeczonej umowy dzierżawy, uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń wymaganych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, wydzierżawione nieruchomości wykorzystywane będą przez Dzierżawcę z przeznaczeniem na wybudowanie biogazowni.
2. Zawarcie niniejszej umowy upoważnia Dzierżawcę do podejmowania czynności formalno prawnych przed wszelkimi organami administracji publicznej. W szczególności Dzierżawca umocowany jest do wszelkich działań zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę, uzyskania decyzji środowiskowych, warunków zabudowy itp. dla realizacji inwestycji o której mowa w ust. 1.
3. Koszty czynności o których mowa w ust. 1 i 2 ponosi dzierżawca. Działania te ponosi dzierżawca na własne ryzyko, w przypadku nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej dzierżawy z jakiegokolwiek przyczyny nie przysługują dzierżawcy wobec wydzierżawiającego żadne roszczenia, w szczególności zaś roszczenia z tytułu poniesienia wszelkich kosztów przygotowania inwestycji, czy poniesionych nakładów, ulepszeń na przedmiot dzierżawy.

§ 3

Na mocy przyrzeczonej umowy dzierżawy dzierżawca będzie zobowiązany do opłacania wszelkich obciążeń, w tym publicznoprawnych z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności podatku rolnego lub podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem, a także ponoszenia kosztów ubezpieczenia od dnia rozpoczęcia okresu dzierżawy.

§ 4

Dzierżawca jest (będzie) obowiązany korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, w szczególności:

- a) używać zgodnie z umową lub przeznaczeniem,
- b) usunięcie drzew i krzewów może nastąpić jedynie za pisemnym zezwoleniem Wydzierżawiającego.
- c) Wykonanie wszelkich prac przygotowawczych, budowlanych w ramach przygotowania terenu pod inwestycję wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
- d) Dokonanie nakładów i ulepszeń wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 5

Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie Dzierżawca nie będzie mógł oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani też go poddzierżawiać.

§ 6

1. Strony ustalają, iż Dzierżawca będzie zobowiązany płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej między stronami. Na dzień podpisania niniejszej umowy strony przewidują czynsz w wysokości 18 000 zł / hektar rocznie netto (słownie: osiemnaście tysięcy zł za hektar rocznie netto). Czynsz nie będzie niższy niż wskazana kwota.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie do 1 czerwca każdego roku (począwszy od roku 2026) na konto Urzędu Miejskiego w Miliczu w Banku Spółdzielczym w Miliczu nr konta 61 9582 0000 2000 0000 0358 0008.
3. W wypadku nie dotrzymania terminu płatności dzierżawca zostanie obciążony odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej.
4. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Gminy Milicz.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego (waloryzacja) w okresach nie krótszych niż jeden rok, w przypadku wzrostu cen towarów i usług. Waloryzacji nie dokonuje się, jeżeli wskaźnik waloryzacji będzie miał wartość ujemną albo równą 0.
6. Zgodnie z zarządzeniem Nr 565/05 Burmistrza Gminy Milicz z dnia 3 listopada 2005 r. czynsz może podlegać corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. O waloryzacji w danym roku decyduje Burmistrz Gminy Milicz. Roczna waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 7

1. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym jeśli dzierżawca nie będzie podejmował realnych czynności o których mowa w §2 celem realizacji inwestycji lub dzierżawca będzie naruszał zapisy tejże umowy.
3. Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w przypadku, gdy nie spełnią się warunki o których mowa w §1 ust. 3 i 5 umowy.

4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany (będzie zobowiązany) zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z tym że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
5. Dzierżawcy nie przysługuje, ani nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot jakichkolwiek dokonanych nakładów, ulepszeń poniesionych na przedmiot dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest (będzie) do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego na swój koszt i ryzyko. Dzierżawca zobowiązany będzie do dokonania utylizacji wszelkiej instalacji na swój koszt i ryzyko zgodnie z właściwymi przepisami prawa powszechnego i przyjętymi standardami. Dzierżawca zobowiązany będzie również do rekultywacji terenu (gruntu) – jeśli na skutek realizacji inwestycji ulegnie on pogorszeniu.
6. W przypadku bezumownego korzystania z ww. nieruchomości będą naliczane opłaty roczne w wysokości trzykrotnego rocznego czynszu dzierżawy.
7. Ustala się karę umowną za brak zwrotu przedmiotu dzierżawy w oznaczonym terminie w wysokości 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc zł)/ za jeden dzień zwłoki, jednak nie mniej niż 1/365 całkowitego czynszu dzierżawnego.

§ 8

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli wykonania umowy przedwstępnej, jak również przyrzeczonej umowy dzierżawy w każdym czasie.
2. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione przez Dzierżawcę na osoby lub podmioty trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

W przypadku wystąpienia szkód lub immisji w związku z wykonaniem lub działaniem biogazowni, dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec Wydierżawiającego lub osób trzecich.

§ 10

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

§ 11

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego sądu z uwagi na adres Wydierżawiającego.

§ 12

Strony oświadczają, że wiążącymi dla skutecznych doręczeń korespondencji między nimi będą adresy ich siedzib podane w komparycji niniejszej umowy. Nieodebranie korespondencji, odmowa jej przyjęcia pod wskazanym adresem lub niedoręczenie z powodu zmiany adresu niepodanej do wiadomości drugiej strony, jest równoznaczne ze skutecznym doręceniem przesyłki.

§ 13

Umowa niniejsza została spisana w 3 egzemplarzach, dwa dla wydierżawiającego, jeden dla dzierżawcy.

Wydierżawiający:

BURMISTRZ

Piotr Lach

Dzierżawca:

Dokonało tłumaczenia
dokonano na jego rzecz
J. Lach Joanna Okrasa TR 1221

