

UCHWAŁA NR XXVII/203/2021
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym na okres 30 lat części nieruchomości będących własnością Gminy Biały Bór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)

Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym na okres 30 lat, części niżej wymienionych nieruchomości stanowiących własność Gminy Biały Bór:

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia działki w ha	Klasa użytku	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia dzierżawy w ha
1.	31/3	Stepień	0,3400	dr	KO11/00022256/1	0,0646
2.	295	Biała	1,0200	dr	KO11/00018721/1	0,0292
3.	153	Drzonowo	0,9600	dr	KO11/00017149/0	0,0022
4.	17	Stepień	1,3800	dr	KO11/00021556/6	0,3133
5.	357	Stepień	2,4100	dr	KO11/00021556/6	0,0916
6.	33	Stepień	0,5200	dr	KO11/00021556/6	0,0176

2. Przekazanie części nieruchomości opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały nastąpi z przeznaczeniem dzierżawy gruntu oraz przestrzeni powietrznej nad przedmiotem dzierżawy, celem użytkowania jednostek energetycznych oraz innych urządzeń farmy elektrowni wiatrowej.

§ 2. Projekt umowy dzierżawy części nieruchomości opisanych w § 1. pkt. 1. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2021 r. w Białym Borze, pomiędzy:

Gminą Biały Bór, adres: 78-425 Biały Bór, ulica Słupska 10, NIP 6731135953, REGON 000527730, reprezentowanej przez Burmistrza Białego Boru Pana Pawła Stanisława Mikołajewskiego, zwanej dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

Biały Bór Farma Wiatrowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, 80-175 Gdańsk, ul. Plk. Jana Pałubickiego 6, (Bud. A), NIP 583-297-86-70, REGON 220362566, KRS 0000274599, reprezentowaną przez członka zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki – Pana Francesc Xavier Canals Hernandez, kapitał zakładowy w wysokości 21.131.550,00 zł, zwaną dalej **DZIERŻAWCĄ** zwanymi łącznie **STRONAMI**

Strony postanowiły zawrzeć poniższą umowę dzierżawy („Umowa”) o następującej treści:

W niniejszej Umowie następujące wyrażenia mają określone poniżej znaczenie, z wyjątkiem przypadków, gdy kontekst wskazuje inaczej:

DZIAŁKI	nieruchomości określone w §1.1 poniżej;
FEW	farma elektrowni wiatrowych (EW) stanowiących zorganizowaną i funkcjonalną całość, objęty jednym pozwoleniem na budowę i jedną umową o przyłączenie do sieci energetycznej;
EW	jednostka energetyczna składająca się z turbiny, masztu oraz innych urządzeń potrzebnych do jej funkcjonowania, posadowiona na którejkolwiek z DZIAŁEK i wchodząca w skład FEW.

§ 1

Przedmiot umowy

1.1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem następujących nieruchomości gruntowych, na które składa się:

Lp.	Województwo	Powiat	Gmina	Obręb	Nr	Powierzchni	Powierzchnia	Nr KW
-----	-------------	--------	-------	-------	----	-------------	--------------	-------

					Działki	a	dzierżawy w ha	
1	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Stępień	31/3	0,3400 ha	0,0646	KO11/000222 56/1
2	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Biała	295	1,0200 ha	0,0292	KO11/000187 21/1
3	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Drzonowo	153	0,9600 ha	0,0022	KO11/000171 49/0
4	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Stępień	17	1,3800 ha	0,3133	KO11/000215 56/6
5	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Stępień	357	2,4100 ha	0,0916	KO11/000215 56/6
6	Zachodniopomorskie	Szczecinek	Biały Bór	Stępień	33	0,5200 ha	0,0176	KO11/000215 56/6

- 1.2. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje, a DZIERŻAWCA bierze w dzierżawę części w/w DZIAŁEK o powierzchni ogólnej 5.185 m² na warunkach określonych w niniejszej Umowie. Dzierżawa będzie polegała na prawie do zajmowania przestrzeni powietrznej nad częściami DZIAŁEK z uwagi na zachodzenie łopat turbin wiatrowych EW wchodzących w skład FEW i pobieraniu wszelkich pożytków, w tym w szczególności DZIERŻAWCA uprawniony jest do czerpania korzyści z energii siły wiatru dostępnej w słupie powietrza nad częściami w/w DZIAŁEK.
- 1.3. Przedmiot dzierżawy przedstawiony jest na mapach, stanowiących załączniki do umowy.
- 1.4. WYDZIERŻAWIAJĄCY przez cały czas trwania Umowy jest upoważniony do korzystania z części DZIAŁEK w zakresie niekolidującym z funkcjonowaniem FEW, z zastrzeżeniem, iż WYDZIERŻAWIAJĄCY nie będzie dokonywał nasadzeń drzew i krzewów na terenie dzierżawionych DZIAŁEK oraz uniemożliwi dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów, oraz korzystania z części w/w DZIAŁEK w zakresie kolidującym z funkcjonowaniem FEW przez jakąkolwiek osobę fizyczną, która na podstawie odrębnego tytułu prawnego będzie korzystała z DZIAŁEK do czasu zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy.
- 1.5. Prawa DZIERŻAWCY wynikające z niniejszej Umowy zostaną ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej odpowiednio dla w/w DZIAŁEK. WYDZIERŻAWIAJĄCY wyraża zgodę na ujawnienie faktu zawarcia niniejszej Umowy i wynikających z niej praw DZIERŻAWCY w księgach wieczystych prowadzonych dla DZIAŁEK i upoważnia DZIERŻAWCĘ do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wpis powyższych praw bez jakichkolwiek dalszych zezwoleń lub oświadczeń ze strony WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
- 1.6. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie przeniesie własności DZIAŁEK na osobę trzecią przez cały okres obowiązywania Umowy.

§ 2

Czas trwania umowy

- 2.1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i zostaje zawarta na 30 lat od daty niniejszej Umowy.
- 2.2. Jeżeli po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1 okaże się, że czas trwania Umowy nie odpowiada czasowi użytkowania FEW, DZIERŻAWCA będzie upoważniony do dnia

zakończenia okresu obowiązywania Umowy, żądać zawarcia kolejnej umowy dzierżawy DZIAŁEK, na warunkach określonych w Umowie, na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.

- 2.3. STRONY niniejszym potwierdzają, iż w dniu zawarcia niniejszej Umowy DZIERŻAWCA znajduje się już w faktycznym władaniu i posiadaniu DZIAŁEK niezbędnym do wykonywania praw DZIERŻAWCY wynikających z niniejszej Umowy.
- 2.4. DZIERŻAWCA powiadomi pisemnie WYDZIERŻAWIAJĄCEGO o fakcie uruchomienia FEW w terminie jednego miesiąca od daty zaistnienia tego zdarzenia.

§ 3

Czynsz dzierżawny

- 3.1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do zapłaty WYDZIERŻAWIAJĄCEMU corocznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł za 1 m². Powierzchnia wydzierżawiona wynosi 5185 m². Ogółem czynsz dzierżawny roczny wyniesie (słownie:.....). Powyższa kwota czynszu dzierżawnego zostanie powiększona o kwotę podatku VAT, o ile jego naliczenie będzie wymagane przez odpowiednie przepisy prawa. Czynsz dzierżawny będzie płatny na podstawie doręzonego DZIERŻAWCY rachunku lub faktury VAT wystawionych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO z zachowaniem co najmniej 14-dniowego terminu płatności przypadającego na dzień 31 marca danego roku, na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wskazany na rachunku lub fakturze VAT.
- 3.2. Obowiązek zapłaty przez DZIERŻAWCĘ czynszu dzierżawnego określonego w § 3.1 powyżej nastąpi z chwilą podpisania umowy dzierżawy. Za rok 2021 czynsz dzierżawny zostanie naliczony proporcjonalnie do czasu zawarcia umowy.
- 3.3. Stawka czynszu określona w § 3.1 powyżej, po upływie pierwszego pełnego roku funkcjonowania FEW może być corocznie waloryzowana średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych z poprzedniego roku kalendarzowego, określonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 3.4. Czynsz dzierżawny ustalony zgodnie z § 3.1 powyżej jest ~~czynszem~~ całkowitym, tzn., obejmuje wszelkie koszty i obciążenia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO za okres obowiązywania Umowy.

§ 4

Obowiązki Wydzierżawiającego

- 4.1. WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się udostępnić DZIERŻAWCY części DZIAŁEK w zakresie niezbędnym do realizacji praw DZIERŻAWCY wynikających z niniejszej Umowy.
- 4.2. Jeżeli WYDZIERŻAWIAJĄCY, jego wierzyciel lub inna osoba trzecia zainicjuje postępowanie sądowe, upadłościowe, administracyjne lub inne postępowanie, w którym zostanie zakwestionowana, choćby pośrednio, ważność lub skuteczność Umowy, wówczas WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się niezwłocznie – nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych – zawiadomić DZIERŻAWCĘ na piśmie o wszczęciu któregośkolwiek z powyższych postępowań.

§ 5

Obowiązki Dzierżawcy

- 5.1. DZIERŻAWCA w granicach swojej odpowiedzialności będzie chronił WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przed roszczeniami osób trzecich, które to roszczenia będą związane ze ewentualnymi szkodami wynikłymi z funkcjonowania EW na DZIAŁKACH. W celu zabezpieczenia powyższego obowiązku, DZIERŻAWCA wykupi odpowiednie polisy ubezpieczeniowe, których kopie przedłoży WYDZIERŻAWIAJĄCEMU.
- 5.2. DZIERŻAWCA w czasie trwania umowy w żaden sposób nie ograniczy przejścia i przejazdu przez działki będące przedmiotem dzierżawy.

§ 6

Pożytki

- 6.1. Wszystkie przychody pochodzące z EW z jakiegokolwiek tytułu, w tym między innymi, ale nie wyłącznie ze sprzedaży energii i wszelkie inne korzyści związane pośrednio lub bezpośrednio z funkcjonowaniem EW należą wyłącznie do DZIERŻAWCY lub jego następców prawnych.

§ 7

Zakończenie umowy

- 7.1. Po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy DZIERŻAWCA zobowiązany jest na własny koszt wykreślić z księgi wieczystej prowadzonej dla DZIAŁEK wszelkie wpisy związane z zawarciem i wykonywaniem niniejszej Umowy.

§ 8

Następcy prawni

- 8.1. DZIERŻAWCA jest uprawniony do przeniesienia praw lub obowiązków z Umowy na rzecz innych podmiotów, w tym w szczególności na rzecz: (i) banku lub instytucji posiadającej względem DZIERŻAWCY roszczenia z tytułu umowy kredytu lub pożyczki zawartej w celu sfinansowania budowy FEW, (ii) innego podmiotu będącego spółką zależną, spółką powiązaną lub członkiem grupy kapitałowej DZIERŻAWCY, (iii) nabywcy FEW. DZIERŻAWCA ma obowiązek zawiadomić WYDZIERŻAWIAJĄCEGO o fakcie przeniesienia praw lub obowiązków z Umowy na osobę trzecią w terminie 14 dni licząc od dnia zawarcia umowy z osobą trzecią.
- 8.2. W przypadku przeniesienia w całości praw lub obowiązków, o których mowa w § 8.1 powyżej, § 1.4 stosuje się odpowiednio.
- 8.3. WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się do informowania DZIERŻAWCY niezwłocznie po powzięciu wiadomości o ewentualnych obciążeniach DZIAŁEK hipoteką, jak również niezwłocznie o każdym wezwaniu do zapłaty skierowanym do WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przez wierzyciela hipotecznego oraz o każdym piśmie z sądu lub od komornika związanych z dochodzeniem wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na DZIAŁKACH.

§ 9

Właściwość prawa i sądu

- 9.1. Wszelkie spory zaistniałe pomiędzy STRONAMI niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla DZIAŁEK.
- 9.2. W sprawach nieunormowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie przepisy polskiego prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego w sprawie dzierżawy oraz inne stosowne regulacje.

§ 10

Zastrzeżenia szczegółowe

- 10.1. Za wyjątkiem postanowień § 3 Umowy zobowiązania DZIERŻAWCY są ważne tylko wtedy, gdy prawa DZIERŻAWCY wynikające z niniejszej Umowy zostaną prawomocnie wpisane do księgi wieczystej zgodnie z § 1.4 powyżej.
- 10.2. DZIERŻAWCA jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku uznania, iż budowa lub eksploatacja FEW okazała się w ocenie DZIERŻAWCY nierentowna lub nieuzasadniona, między innymi ze względów ekonomicznych, prawnych, środowiskowych lub innych istotnych powodów. WYDZIERŻAWIAJĄCY zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń

§ 11

Zrzeczenie służebności

- 11.1 Dzierżawca działając jako uprawniony na podstawie wskazanych poniżej służebności przesyłu ustanowionych w § 6 ust. 1-4 aktu notarialnego Rep. A Nr 1718/2020 z dnia 4 czerwca 2020 r. sporządzonego przed notariuszem Magdaleną Iwaszko, notariuszem w Miastku, niniejszym zrzeka się:
 - a) odpłatnej służebności przesyłu, ustanowionej na okres 35 lat, licząc od dnia 04 czerwca 2020 roku, z ograniczeniem zakresu wykonywania do działki gruntu numer 153, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO11/00017149/0, polegającej na prawie do zajmowania przestrzeni powietrznej nad przedmiotową działką gruntu z uwagi na zachodzenie łopat turbiny wiatrowej (turbina numer 42), wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej, stanowiącej własność spółki Biały Bór Farma Wiatrowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, a także do nie dokonywania nasadzeń drzew i krzewów na powierzchni działki, nad którą będą zachodzić łopaty turbiny wiatrowej wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej oraz do uniemożliwienia dokonywania nasadzeń drzew i krzewów przez jakąkolwiek osobę fizyczną, która na podstawie odrębnego tytułu prawnego będzie korzystała z przedmiotowej działki gruntu, do czasu wygaśnięcia ustanowionej służebności;

- b) odpłatnej służebności przesyłu, ustanowionej na okres 35 lat, licząc od dnia 04 czerwca 2020 roku, z ograniczeniem zakresu wykonywania do działek gruntu numer 17, o obszarze 1,3800 ha, 357, o obszarze 2,4100 ha oraz 33, o obszarze 0,5200 ha, dla których Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO11/00021556/7 polegającej na prawie do zajmowania przestrzeni powietrznej nad przedmiotowymi działkami gruntu z uwagi na zachodzenie łopat turbin wiatrowych (turbina numer 8 i 3), wchodzących w skład elektrowni wiatrowej, stanowiącej własność spółki Biały Bór Farma Wiatrowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, a także do nie dokonywania nasadzeń drzew i krzewów na powierzchni działek, nad którymi będą zachodzić łopaty turbin wiatrowych wchodzących w skład elektrowni wiatrowej oraz do uniemożliwienia dokonywania nasadzeń drzew i krzewów przez jakąkolwiek osobę fizyczną, która na podstawie odrębnego tytułu prawnego będzie korzystała z przedmiotowych działek gruntu do czasu wygaśnięcia ustanowionej służebności;
- c) odpłatnej służebności przesyłu, ustanowionej na okres 35 lat, licząc od dnia 04 czerwca 2020 roku, z ograniczeniem zakresu wykonywania do działki gruntu numer 31/3, o obszarze 0,3400 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO11/00022256/1 polegającej na prawie do zajmowania przestrzeni powietrznej nad przedmiotową działką gruntu z uwagi na zachodzenie łopat turbiny wiatrowej (turbina numer 11), wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej, stanowiącej własność spółki Biały Bór Farma Wiatrowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, a także do nie dokonywania nasadzeń drzew i krzewów na powierzchni działki, nad którą będą zachodzić łopaty turbiny wiatrowej wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej oraz do uniemożliwienia dokonywania nasadzeń drzew i krzewów przez jakąkolwiek osobę fizyczną, która na podstawie odrębnego tytułu prawnego będzie korzystała z przedmiotowej działki gruntu do czasu wygaśnięcia ustanowionej służebności;
- d) odpłatnej służebności przesyłu, ustanowionej na okres 35 lat, licząc od dnia 04 czerwca 2020 roku, z ograniczeniem zakresu wykonywania do działki gruntu numer 295, o obszarze 1,0200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO11/00018721/1 polegającej na prawie do zajmowania przestrzeni powietrznej nad przedmiotową działką gruntu z uwagi na zachodzenie łopat turbiny wiatrowej (turbina numer 25), wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej, stanowiącej własność spółki Biały Bór Farma Wiatrowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, a także do nie dokonywania nasadzeń drzew i krzewów na powierzchni działki, nad którą będą zachodzić łopaty turbiny wiatrowej wchodzącej w skład elektrowni wiatrowej oraz do uniemożliwienia dokonywania nasadzeń drzew i krzewów przez jakąkolwiek osobę fizyczną, która na podstawie odrębnego tytułu prawnego będzie korzystała z przedmiotowej działki gruntu do czasu wygaśnięcia ustanowionej służebności.
- 11.2 Dzierżawca wyraża zgodę na wykreślenie służebności określonych w § 11.1 powyżej z ksiąg wieczystych nr KO11/00017149/0, KO11/00021556/6, KO11/00022256/1, KO11/00018721/1.

§ 12

Ustalenia dodatkowe

- 12.1 Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi DZIERŻAWCA. W czasie trwania niniejszej Umowy koszty podatku rolnego, leśnego, bądź od nieruchomości należnego od wydzierżawionych części DZIAŁEK ponosić będzie DZIERŻAWCA.
- 12.2 W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy lub jego część jest lub stanie się nieważne, pozostanie to bez wpływu na inne postanowienia niniejszej Umowy. W takim przypadku STRONY zobowiązują się podjąć uzasadnione starania w celu uzgodnienia zmiany, która będzie ważna oraz, która będzie możliwie najbliższa celowi nieważnego postanowienia.
- 12.3 Umowa została parafowana i spisana za notarialnym poświadczeniem podpisów w pięciu egzemplarzach – dwóch dla WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i trzech dla DZIERŻAWCY. Wszelkie aneksy do UMOWY będą sporządzane w formie pisemnej za notarialnym poświadczeniem podpisów. Koszty notarialne tych czynności obciążać będą DZIERŻAWCĘ.

[PODPISY NOTARIALNIE POŚWIADCZONE]

PODPISY

WYDZIERŻAWIAJACY:

Burmistrz Miasta Biały Bór

DZIERŻAWCA:

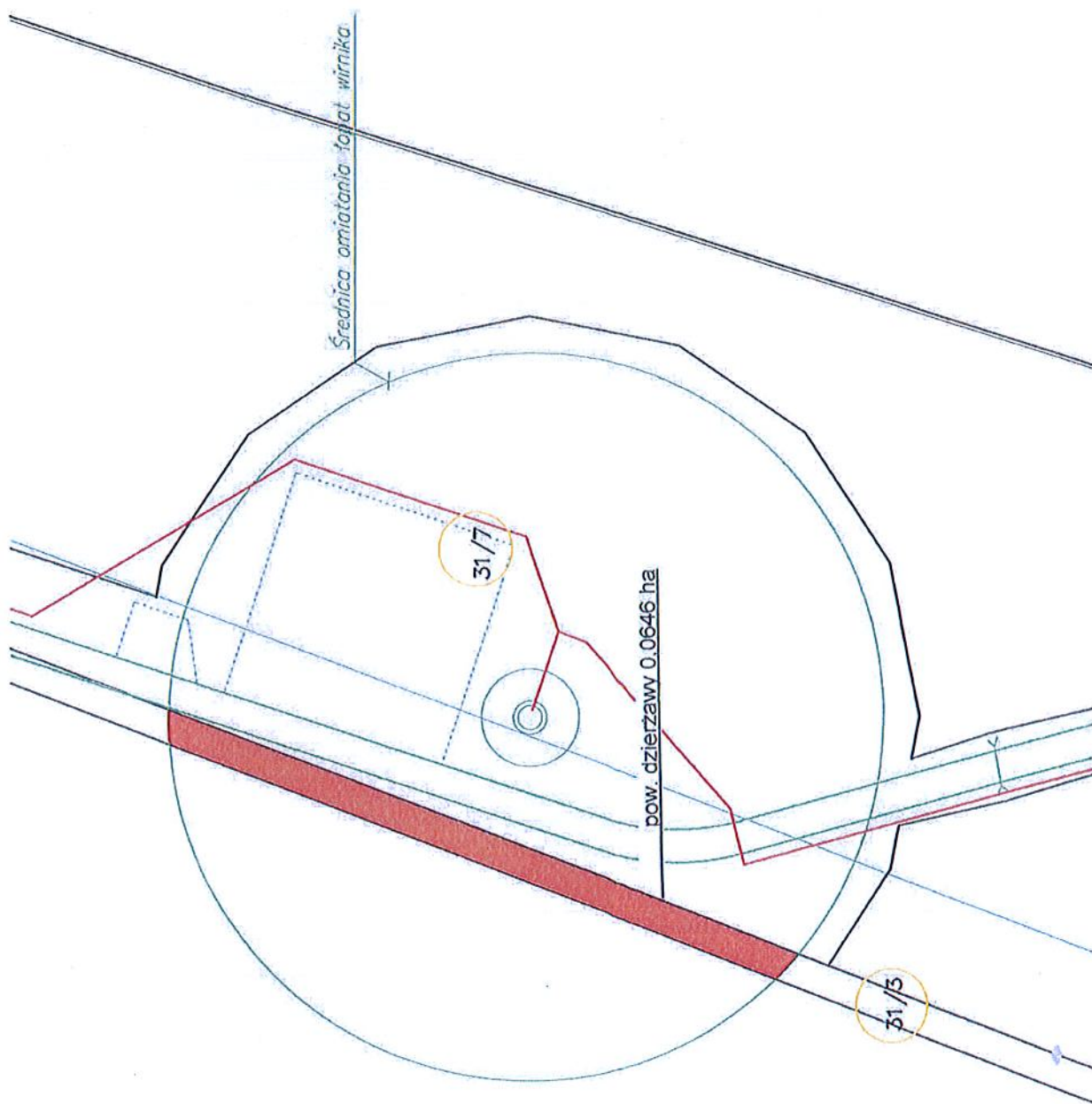
Biały Bór Farma Wiatrowa Sp. z o.o.

Francesc Xavier Canals Hernandez

członek zarządu

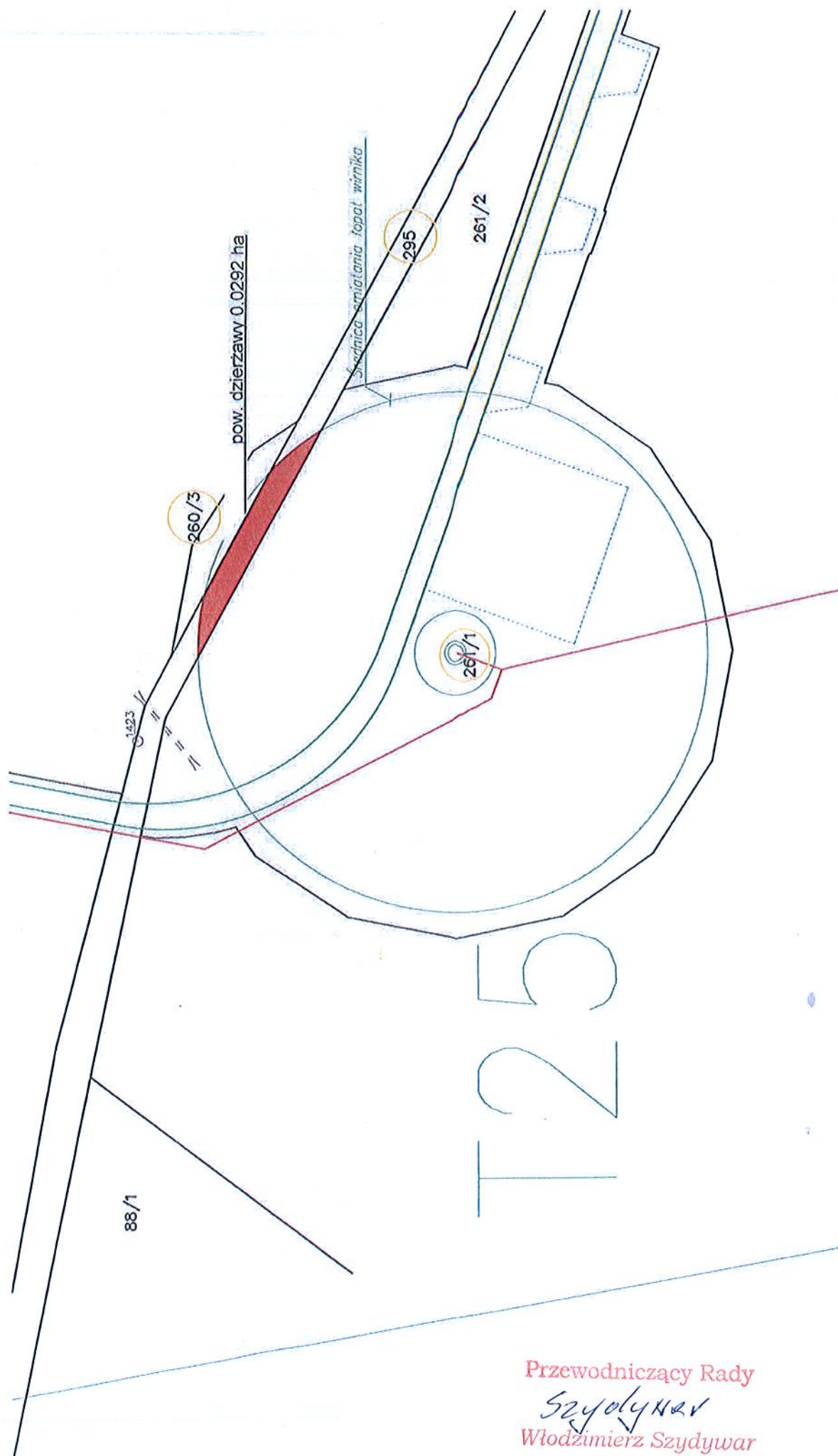
Przewodniczący Rady

Szydywar
Włodzimierz Szydywar

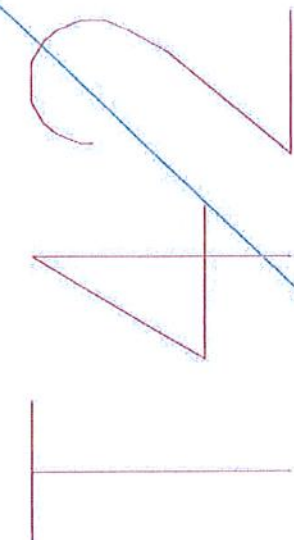


111

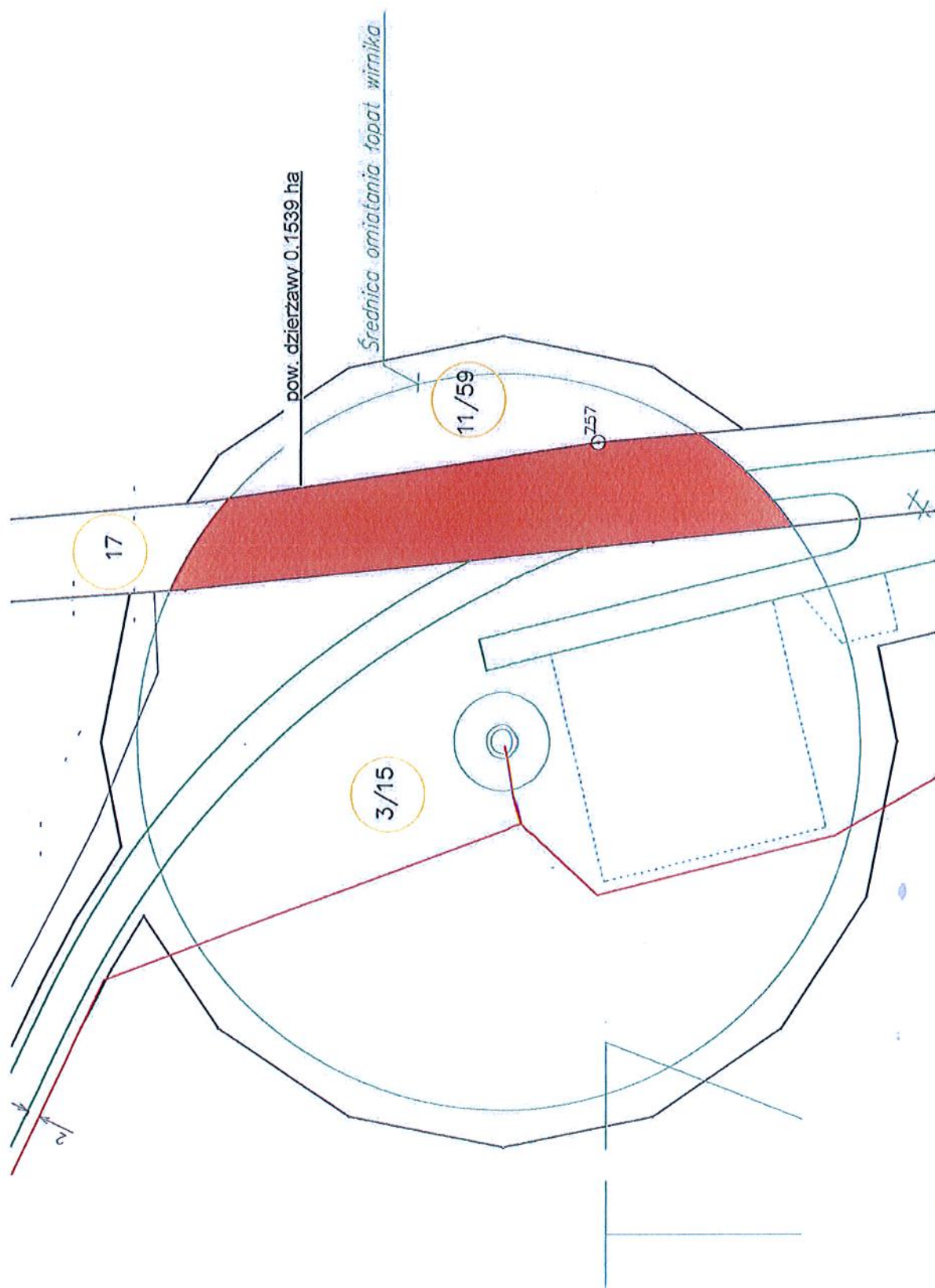
Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar



Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar

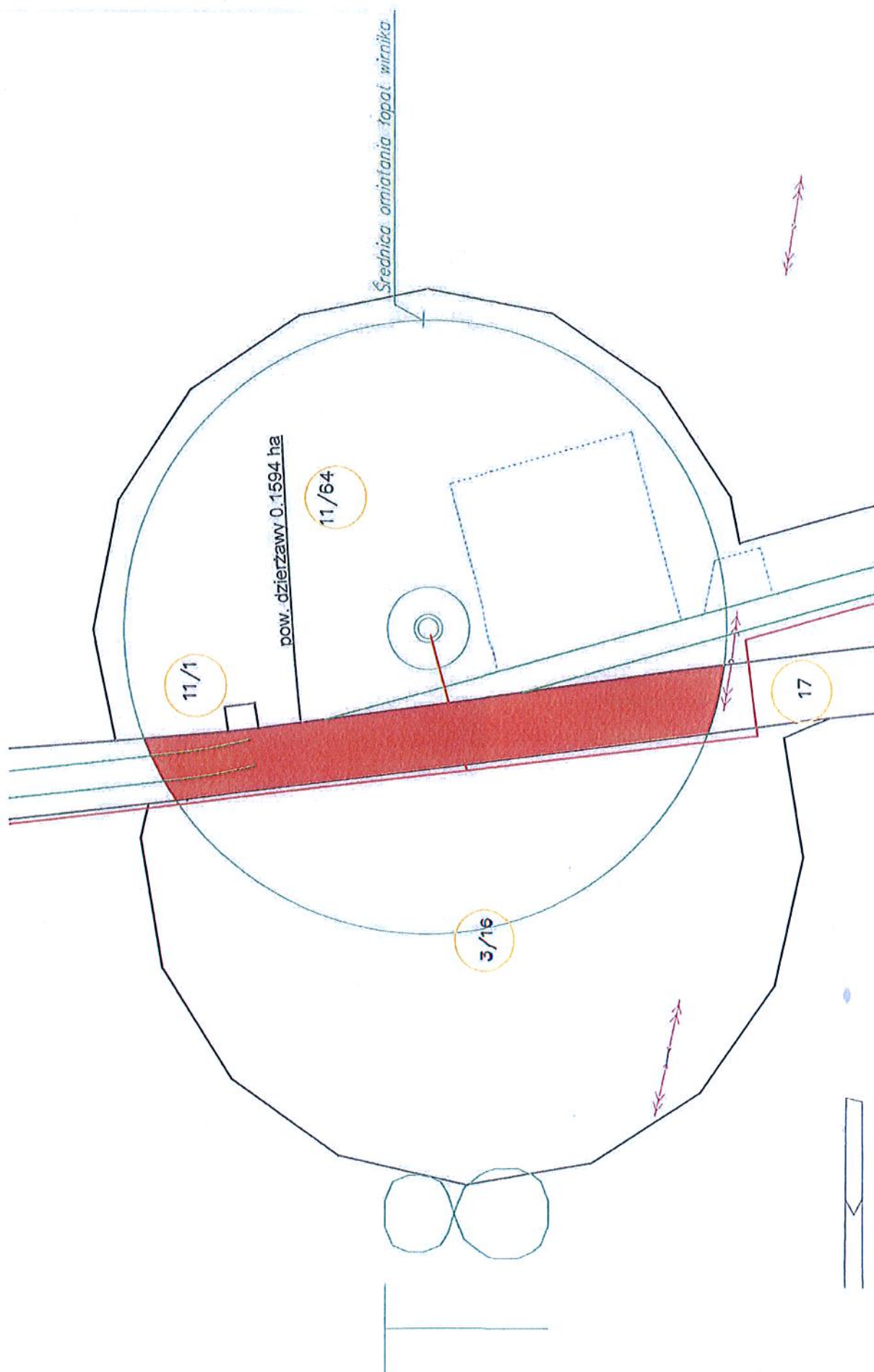


Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar

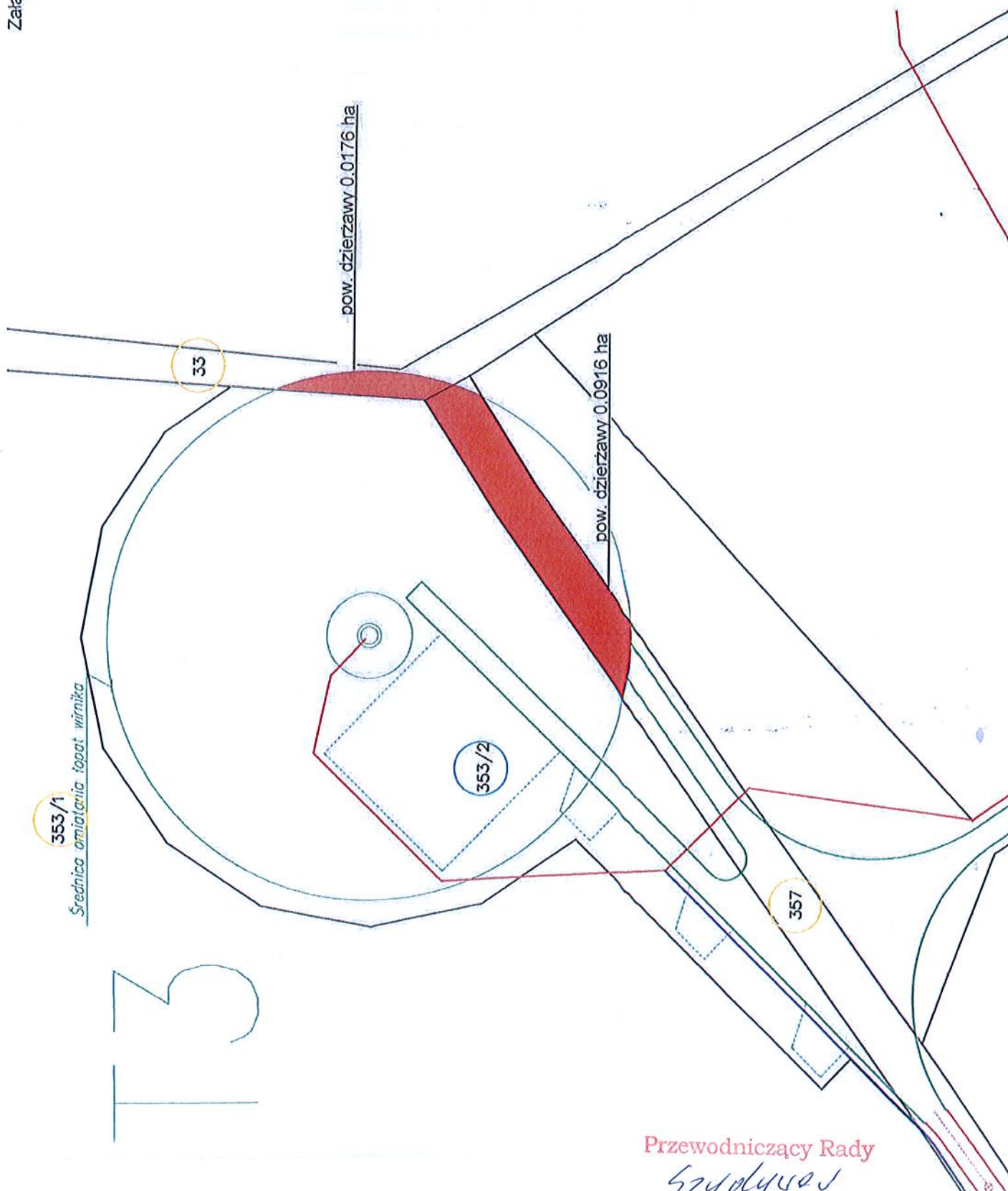


Przewodniczący Rady

Szydywar
Włodzisław Szydywar



Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar



Przewodniczący Rady
Szydywar
Włodzimierz Szydywar