

**SPECTECH Global Sp. z o.o.**  
**ul. Wojska Polskiego 42**  
**97-400 Bełchatów**

**Warunki przyłączenia nr 19-D0/UP/07580 dla zakładu wytwarzania energii,  
do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15 kV**

**Nazwa obiektu przyłączanego do sieci:** Zakład wytwarzania energii – moduł parku energii (nazywanym i oznaczanym dalej: farma fotowoltaiczna).

**Moc maksymalna – 0,858MW**

**Typ NC RfG – B.**

**Typ jednostki/ek wytwórczej/ych:** moduły fotowoltaiczne JA Solar JAM 320 (3124 szt.),  
inwertery: Huawei SUN2000 60KTL (13 szt.).

**Lokalizacja:** gmina Bełchatów, miejscowość Kałduny, nr dz. 198/3.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. nr 93 z 2007r. poz. 623 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 04-12-2019, określa się następujące warunki przyłączenia:

1. Miejsce przyłączenia: słup z rozłącznikiem sterowanym radiowo w linii 15kV PGE Dystrybucja Oddział Łódź „Bełchatów – Wadlew” w miejscowości Kałduny.
2. Miejsce dostarczania energii elektrycznej stanowiące jednocześnie miejsce rozgraniczenia własności sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. i instalacji Podmiotu Przyłączanego: zaciski prądowe łącznika napowietrznego SN sterowanego zdalnie na słupie usytuowanym przy miejscu przyłączenia w linii 15kV PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź „Bełchatów - Wadlew” w kierunku instalacji Podmiotu Przyłączanego.
3. Moc przyłączeniowa: wprowadzana – **0,858 MW**.
4. Moc przyłączeniowa: pobierana – **0,01 MW**.
5. Zakres, etapy i terminy niezbędnych zmian w sieci umożliwiających przyłączenie źródła wytwórczego:
  - 5.1 dobudowa słupa linii napowietrznej 15 kV z rozłącznikiem sterowanym radiowo
  - 5.2 dobudowa odcinka linii napowietrznej 15kV (odcinek około 10m linii 15kV od istniejącej linii do projektowanego słupa z rozłącznikiem sterowanym radiowo),
  - 5.3 dostosowanie dla potrzeb przyłączenia pola liniowego 15kV W nr 9 w rozdzielni 15 kV stacji 110/15 kV „Bełchatów” (dostosowanie zabezpieczenia multiMUZ3 do spełniania dodatkowych funkcji  $U<$ ,  $U>$ ,  $f<$ ,  $f>$ ,  $df/dt$ , od mocy zwrotnej, uzależnienie funkcji SPZ od obecności napięcia w linii(należy przewidzieć możliwość lokalnego odstawienia/nastawienia ww. funkcji z pakietów umieszczonego w polu SN oraz możliwość zablokowania/odblokowania ww. funkcji z poziomu: przełącznika i CD/CO); zabudować komplet przekładników napięciowych wraz z bezpiecznikami (przekładniki w izolacji stałej o przekładni  $15/(V3)/0,1/(V3)0,1/(V3)/0,1/3kV$ , klasa dokładności rdzeni: I rdzeń - 0,5, II rdzeń – 1/3P, III rdzeń – 3P otwarty trójkąt, przekładniki wyposażone w podstawy bezpiecznikowe wraz z bezpiecznikami, przekładniki należy zabezpieczyć przed ferorezonansem); dostosować obwody wtórne do nowych przekładników napięciowych oraz nowych funkcji zabezpieczeniowych, nowe sygnały z zabezpieczenia należy wyedytować w systemie WindEx). Należy wykonać instalację obwodów wtórnych od przekładników prądowych i napięciowych do pomieszczeń nastawni oraz zabudować kontrolno-bilansujący licznik energii elektrycznej - licznik dwukierunkowy, czterokwadrantowy z transmisją danych pomiarowych do systemu bilansowania.
6. Wymagania w zakresie budowy instalacji Podmiotu Przyłączanego:
  - 6.1 Rodzaj przyłącza: kablowe lub napowietrzno-kablowe, wykonane z zastosowaniem wiązki trzech kabli jednożyłowych z żyłami aluminiowymi o przekrojach żył roboczych wg obliczeń technicznych (minimum 120 mm<sup>2</sup>), w izolacji z polietylenu usieciowanego o napięciu znamionowym 12/20 kV, powłoce polietylenowej z uszczelnieniem wzdłużnymi promieniowym lub przewodów samonośnych w powłoce izolacyjnej, z żyłami z aluminium stopowego o przekrojach wg obliczeń technicznych.
  - 6.2 wymagane dostosowanie przyłączanych instalacji do systemów sterowania dyspozytorskiego - sterowanie zdalne z systemu dyspozytorskiego WINDEX w PGE Dystrybucja S. A. Oddział Łódź,
  - 6.3 źródło wytwórcze powinno być wyposażone w zabezpieczenie podstawowe (zlokalizowane w jednostce wytwórczej) oraz zabezpieczenie dodatkowe (realizujące minimum funkcje: zerowo-nadnapięciowe, nad i podnapięciowe oraz nad i podczęstotliwościowe) wykonane zgodnie z Instrukcją Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej,
  - 6.4 lokalizowanie urządzeń źródeł wytwórczych w odniesieniu do linii SN jest możliwe przy zachowaniu odległości poziomych, liczonych od skrajnego przewodu linii, nie mniejszych niż 5m z każdej strony oraz zachowaniu obostrzenia 1-go stopnia oraz uziemień stanowisk słupowych w przęsłach, w których dojdzie do skrzyżowania i zbliżenia,

6.5 lokalizowanie miejsc dróg dojazdowych, zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy PN-EN-50423-1:2007 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1kV do 45kV włącznie. Część 1: Wymagania ogólne specyfikacje wspólne” jest możliwe przy zachowaniu minimalnego odstępu izolacyjnego (odległości w przestrzeni) wynoszącej 6,6m, licząc pomiędzy powierzchnią nawierzchni drogi a przewodem linii elektroenergetycznej. Należy także uwzględnić, iż podczas budowy, a także w czasie eksploatacji urządzeń źródła wytwórczego w pobliżu linii elektroenergetycznych muszą być spełnione przepisy zawarte w rozdziale 6, §55.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. „W sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych”. W związku z powyższym planując prace budowlane (konserwacyjno-remontowe) należy uwzględnić konieczność uzyskania zgody właściwego Rejonu Energetycznego na wyłączenia linii 15kV w czasie gdy prowadzone będą prace w obrębie linii 15kV lub też opracować specjalną instrukcję prowadzenia takich prac, zatwierdzoną przez Rejon Energetyczny,

6.6 Jednostka wytwórcza musi spełniać wymagania Rozporządzenia Komisji (UE) 2016/631 z dnia 14 kwietnia 2016 r. ustanawiającego kodeks sieci dotyczący wymogów w zakresie przyłączenia jednostek wytwórczych do sieci oraz wymogi ogólnego stosowania dla przyłączania jednostek wytwórczych. Wymogi ogólnego stosowania są dostępne na stronie internetowej PSE <https://www.pse.pl/dokumenty> pt. „Wymogi ogólnego stosowania Rozporządzenie Komisji (UE)” Sprawdzenie zgodności z wymaganiami ww. Rozporządzenia będzie się odbywać na postawie Procedur obowiązujących w PGE Dystrybucja S.A.

7. Miejsce zainstalowania układu pomiarowo – rozliczeniowego: stacja transformatorowa SN/nN Podmiotu Przyłączanego.

8. Wymagania dotyczące układu pomiarowo – rozliczeniowego i systemu pomiarowo-rozliczeniowego:

8.1 zastosować pośredni układ pomiarowo-rozliczeniowy na napięciu SN z 3-fazowym licznikiem energii elektrycznej umożliwiającym dwukierunkowy pomiar energii czynnej oraz bierną w czterech kwadrantach z rejestracją profili obciążenia. Układ pomiarowo-rozliczeniowy dostarcza i instaluje Podmiot Przyłączany,

8.2 układ pomiarowo-rozliczeniowy winien spełniać wymagania dla właściwej kategorii B, określone w „Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej” (IRiESD) obowiązującej w PGE Dystrybucja S.A. oraz „Wytycznych do budowy systemów elektroenergetycznych w PGE Dystrybucja S.A.”,

8.3 licznik energii elektrycznej powinien rejestrować i przechowywać w pamięci przebiegi obciążenia w programowalnym okresie uśredniania od 15 do 60 min oraz umożliwiać półautomatyczny odczyt lokalny w przypadku awarii łączy transmisyjnych lub w celach kontrolnych. Licznik energii elektrycznej powinien automatycznie zamykać okresy obrachunkowe zgodnie z taryfą dla energii elektrycznej lub umową oraz przechowywać dane pomiarowe przez okres min. 63 dni kalendarzowych (dla cykli całkowania 15'),

8.4 urządzenia wchodzące w skład każdego układu pomiarowo-rozliczeniowego muszą spełniać wymagania prawa, a w szczególności posiadać legalizację lub certyfikat zgodności z wymaganiami zasadniczymi (MID) lub homologację, zgodnie z wymaganiami określonymi dla danego urządzenia. W przypadku urządzeń, które nie podlegają prawnej kontroli metrologicznej lub dla których nie jest wymagana homologacja, urządzenie musi posiadać odpowiednie świadectwo badań (świadectwo wzorcowania), potwierdzające poprawność pomiarów zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, w szczególności w przypadku liczników energii czynnej klasy 0,2 – zgodnie z normą PN-EN62053-22. Powyższe badania powinny być wykonane przez uprawnione laboratoria posiadające akredytację w przedmiotowym zakresie. Okres pomiędzy kolejnymi wzorcowaniami tych urządzeń (za wyjątkiem przekładników pomiarowych prądowych i napięciowych) nie powinien przekraczać okresu ważności cech legalizacyjnych lub zabezpieczających (MID) licznika energii czynnej zainstalowanego w tym samym układzie pomiarowo-rozliczeniowym. Okres ważności wzorcowania liczników energii elektrycznej czynnej klasy 0,2 równy jest okresowi ważności cech legalizacyjnych lub zabezpieczających (MID) liczników klasy C, podlegających prawnej kontroli metrologicznej. Przekładniki prądowe i napięciowe podlegają sprawdzeniu przed zainstalowaniem. Dla urządzeń wcześniej użytkowanych, właściciel przekładników dostarcza protokół ze sprawdzenia, potwierdzający poprawność i zgodność danych znamionowych oraz oznaczeń przekładnika ze stanem faktycznym, który wraz z wcześniej wystawionym świadectwem legalizacji, protokołem lub świadectwem badań kontrolnych przekazuje do PGE Dystrybucja S.A. W przypadku braku wcześniej wystawionych świadectw lub protokołów, wymagane jest ich uzyskanie poprzez przeprowadzenie badań w uprawnionym laboratorium posiadającym akredytację w przedmiotowym zakresie, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Świadectwo wzorcowania dla przekładników pomiarowych prądowych lub napięciowych wydawane i uznawane jest bez terminu ważności. Urządzenia podlegające wzorcowaniu powinny posiadać cechę zabezpieczającą nałożoną przez producenta lub laboratorium oraz nałożoną przez laboratorium cechę potwierdzającą dokonanie wzorcowania,

8.5 licznik energii elektrycznej winien posiadać zabezpieczenie przed wpływem zewnętrznych pól magnetycznych (z wyjątkiem pola magnetycznego Ziemi) lub powinien posiadać elektroniczny system informujący o wystąpieniu takiego wpływu na licznik (poprzez np. rejestrowanie, wskazanie, świecenie). System ten ma wykazywać wyłącznie czy na licznik oddziaływano polem magnetycznym, o którym mowa powyżej. Zadziałanie systemu musi być widoczne „gołym okiem” bez potrzeby demontażu licznika,

8.6 układ pomiarowy musi być wyposażony w przekładniki pomiarowe w każdej z trzech faz,

8.7 układ pomiarowy powinien posiadać układ synchronizacji czasu rzeczywistego, co najmniej raz na dobę,

8.8 układ pomiarowy powinien być wyposażony w układ transmisji danych pomiarowych do Lokalnego Systemu Pomiarowo - Rozliczeniowego (LSPR) PGE Dystrybucja S.A. W przypadku zastosowania urządzeń

telekomunikacyjnych umożliwiających realizację transmisji danych za pomocą sieci GSM w standardzie GPRS kartę SIM dostarczy PGE Dystrybucja S.A.,

8.9 licznik energii elektrycznej powinien posiadać klasę dokładności odpowiednią dla właściwej kategorii B, przekładniki prądowe powinny posiadać współczynnik bezpieczeństwa przyrządu  $FS \leq 5$  i klasę dokładności nie gorszą niż 0,5 (zalecana 0,2s) z uwzględnieniem mocy umownej i mocy przyłączeniowej wprowadzanej,

8.10 licznik energii elektrycznej winien być dostosowany do rozliczeń w wybranej grupie taryfowej – zaprogramowany i sparametryzowany,

8.11 wszystkie elementy członu zasilającego oraz osłony i urządzenia wchodzące w skład układu pomiarowego energii elektrycznej winny być przystosowane do plombowania.

9. Rodzaj i usytuowanie zabezpieczenia głównego:

9.1 zabezpieczenia główne urządzeń elektrycznych odbiorcy stanowią zabezpieczenia przełącznikowe w stacji Podmiotu Przyłączanego.

10. Wymagania i miejsce zainstalowania rejestratora jakości energii:

10.1 Zgodnie z Instrukcją Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej

11. Do obliczeń przyjąć:

a) sieć SN - 15 kV pracuje w układzie z kompensacją,

b) prąd zwarć wielofazowych 10,00 kA przy czasie  $t = 1,00$  s w miejscu Stacja SN/nN - napięcie górne,

c) prąd ziemnozwarciowy 15,00 A przy czasie  $t = 5,00$  s trwania zwarcia.

12. System ochrony przeciwporażeniowej:

- instalacje elektryczne w obiektach budowlanych – zgodnie z PN-IEC 60364,

- w sieciach o napięciu wyższym od 1 kV – zgodnie z PN-E 05115.

13. Wymagany stosunek poboru energii biernej do czynnej w miejscu dostarczania nie może być większy niż  $\tan \phi = 0,4$ .

14. Poziom zmienności parametrów technicznych energii elektrycznej w sieci mieści się w granicach przywołanego wyżej Rozporządzenia Ministra Gospodarki.

15. Dane znamionowe oraz niezbędne wymagania w zakresie elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej i systemowej: Zgodnie z Instrukcją Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej oraz „Wytycznymi do budowy systemów elektroenergetycznych w PGE Dystrybucja S.A.”,

16. Wymagania w zakresie

16.1. Przystosowania układu pomiarowo-rozliczeniowego do systemów zdalnego odczytu danych pomiarowych: Zgodnie z Instrukcją Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej oraz „Wytycznymi do budowy systemów elektroenergetycznych w PGE Dystrybucja S.A.”,

16.2. Zabezpieczenia sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci Podmiotu Przyłączanego: Zgodnie z Instrukcją Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej oraz „Wytycznymi do budowy systemów elektroenergetycznych w PGE Dystrybucja S.A.”,

16.3. Wyposażenia urządzeń, instalacji lub sieci, niezbędnego do współpracy z siecią, do której ma nastąpić przyłączenie: ograniczniki przepięć o parametrach: prąd znamionowy wyładowczy 10kA, napięcie pracy ciągłej od 16,5kV do 18kV, napięcie ograniczone 65kV; wyłącznik z uziemnikiem w części zasilającej (prąd znamionowy ciągły 400A); uziemienie stacji odbiorczej o rezystancji  $\leq 3,3\Omega$ ; zabezpieczenia odbiorników trójfazowych przed ich uszkodzeniem w przypadku awaryjnego zasilania niepełnofazowego.

Wszelkie prace powinny wykonać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia robót elektrycznych.

17. W celu zapewnienia współpracy ruchowej Podmiot Przyłączany opracuje w terminie do dnia przyłączenia Instrukcję współpracy ruchowej urządzeń, instalacji i sieci z uwzględnieniem instrukcji opracowanej dla sieci, do których podmiot ten jest przyłączany. Instrukcja powyższa jest zatwierdzana przez PGE Dystrybucja S.A.

18. Informacje dodatkowe:

- warunki przyłączenia są ważne 2 lata od dnia ich doręczenia,

- warunki przyłączenia tracą ważność, jeśli zastosowane zostały bez zgody PGE Dystrybucja S.A. urządzenia wytwórcze o jakichkolwiek innych parametrach, niż określone we wniosku,

- realizacja inwestycji związanych z przyłączaniem obiektu Podmiotu Przyłączanego będzie dokonywana na zasadach określonych w umowie o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej. Realizacja warunków przyłączenia (w tym rozpoczęcie prac projektowych) wymaga podpisania w okresie ważności warunków przyłączenia umowy o przyłączenie.

19. Warunkiem wprowadzenia do sieci elektroenergetycznej wyprodukowanej energii elektrycznej jest zawarcie umowy dystrybucji energii elektrycznej z PGE Dystrybucja S.A. oraz dostarczanie energii elektrycznej o parametrach jakościowych i ilościowych:

a) niepowodujących zakłóceń w pracy sieci,

b) niepowodujących zakłóceń w instalacjach innych odbiorców,

c) niewpływających negatywnie na jakość energii elektrycznej dostarczanej przez PGE Dystrybucja S.A. swoim odbiorcom.

Niedotrzymanie ww. warunków przez Podmiot Przyłączany może skutkować jego wyłączeniem.

20. Uwagi dodatkowe:

PGE Dystrybucja S.A. zastrzega sobie prawo zmiany zakresu rzeczowego prac, wynikających ze zmian stanu sieci i jej konfiguracji lub utrudnień w budowie urządzeń. Zmiany wpływające na zwiększenie opłaty za przyłączenie

wymagają akceptacji Podmiotu Przyłączanego oraz zmiany umowy o przyłączenie. Projekt techniczny podlega sprawdzeniu z niniejszymi warunkami przyłączenia.

Warunki przyłączenia opracował:  
Janusz Franas

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Wydział Przyłączania i Rozwoju  
.....  
Kierownik  
Łukasz Chmielecki



## Porozumienie Trójstronne cesja praw i obowiązków

Z umowy nr 19-DO/WP/07580 z dnia 14.03.2020

o przyłączenie obiektu - Zakład Wytworzenie Energii - moduł portu energii  
zlokalizowanego: gmina Betchełów, Karkonów, dz. nr 198/3, 198

23-10-2020

Zawarte w dniu ..... pomiędzy :

PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, adres: 20-340 Lublin, ul. Garbarska 21A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000343124, NIP: 9462593855, REGON: 060552840, kapitał zakładowy: 9 729 424 160 zł. w całości opłacony, w imieniu którego działa PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział Łódź z siedzibą w Łodzi, adres: 90-021 Łódź ul. Tuwima 58, zwana dalej „PGE Dystrybucja S.A.” którą reprezentują :

.....  
Łukasz Chmielecki - Kierownik Wydziału Przyłączania i Rozwoju  
.....

a

z siedzibą .....  
wpisaną do rejestru .....  
KRS: ..... NIP: ..... REGON: .....  
(gdy Podmiotem Przyłączeniowym jest konsument):

- imię i nazwisko .....

adres zamieszkania .....

PESEL: .....

dokument potwierdzający tożsamość .....

Zwanym dalej „Podmiotem Przyłączanym”, którego reprezentuje:

.....  
BŁAŻEY GRABOWSKI - PREZES Zarządu  
.....

oraz

z siedzibą .....  
wpisaną do rejestru .....  
KRS: ..... NIP: ..... REGON: .....  
(gdy Wstępującym jest konsument):

- imię i nazwisko .....

adres zamieszkania .....

PESEL: .....

dokument potwierdzający tożsamość .....

Zwanym dalej „Wstępującym”, którego reprezentuje:

.....  
EWA GRABOWSKA - PROKURANT  
.....

Łącznie zwanymi dalej Stronami.

Zważywszy, że :

- w dniu 14.08.2020 pomiędzy **PGE Dystrybucja S.A.** a **Podmiotem Przyłączanym** została zawarta umowa o przyłączenie nr 19-DO/UP/07580,
- w dniu 14.08.2020 pomiędzy **Podmiotem Przyłączanym** a **Wstępującym** została zawarta umowa przeniesienie praw i obowiązków z projektu, której skutkiem jest zmiana podmiotu posiadającego tytuł prawny do nieruchomości, o której mowa w treści umowy o przyłączenie nr 19-DO/UP/07580.

**Strony zgodnie postanawiają co następuje :**

§1.

**Podmiot Przyłączany** przenosi wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy o przyłączenie nr 19-DO/UP/07580 z dnia 14.08.2020 na rzecz **Wstępującego**, a **Wstępujący** przyjmuje te prawa i obowiązki oraz wszelkie inne ogólne warunki umowy.

§2

**Wstępujący** przejmuje także dług **Podmiotu Przyłączanego** wobec **PGE Dystrybucja S.A.**

§3

**PGE Dystrybucja S.A.** wyraża zgodę na wstąpienie przez **Wstępującego** z dniem 23.10.2020 we wszystkie prawa i obowiązki **Podmiotu Przyłączanego** wynikające z umowy o przyłączenie nr 19-DO/UP/07580 z dnia 14.08.2020, w tym na przejęcie długu **Podmiotu Przyłączanego** wobec **PGE Dystrybucja S.A.**

§4

Kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny **Wstępującego** do nieruchomości, o której mowa w umowie o przyłączenie nr 19-DO/UP/07580 z dnia 14.08.2020 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego porozumienia.

§5

Porozumienie obowiązuje z dniem jego zawarcia.

§6

Porozumienie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości **Wstępującego**.
2. Klauzula informacyjna w zakresie przetwarzania danych osobowych – dotyczy osób fizycznych (w tym prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, w formie spółki cywilnej, jak i pełnomocników i reprezentantów podmiotu przyłączanego).

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Wydział Przyłączenia i Rozwoju

Krzysztof  
Łukasz Chmielecki

**PGE Dystrybucja S.A.**  
(czytelny podpis)

PREZES ZARZĄDU

Blazej Grabowski

**Podmiot Przyłączany**  
(czytelny podpis)

Ewa Grabowska  
Prokurent

**Wstępujący**  
(czytelny podpis)

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia 25. 03 w 2020 roku pomiędzy:

**Pan Markiem Szczepanem Motylskim**, zamieszkały w Kałduny 10, 97-400 Bełchatów, posiadający numer PESEL 55122611351, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer CDD 7727199 oraz **Panią Danutą Motylską**, zamieszkałą w Kałduny 10, 97-400 Bełchatów, posiadający numer PESEL 59122314702, legitymującą się dowodem osobistym seria i numer CDD 477198

zwany dalej „Wydzierżawiającym”

a

**PV OZE Sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie, 00-831 Warszawa, ul. Twarda 44, NIP 5272915130, REGON 385116371, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000817732, reprezentowaną przez: **Błażeja Grabowskiego – Prezesa Zarządu** uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji Spółki zwaną dalej „Dzierżawcą”

zwanych dalej łącznie „Stronami”

**Preambuła**

Na nieruchomości położonej w na terenie gminy Bełchatów w województwie łódzkim oznaczonej numerem geodezyjnym 199, obręb 0013 Kałduny, powiat Bełchatów o powierzchni 7 708,14 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW nr 2607 (dalej: Nieruchomość), Dzierżawca planuje budowę Elektrowni Fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą (dalej: EF) w celu produkcji i sprzedaży energii elektrycznej. Prawo dysponowania przez Dzierżawcę Nieruchomością, w tym prawo dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, niezbędne jest do podjęcia skutecznych działań niezbędnych do przygotowania wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień i pozwoleń do budowy EF.

Po uzyskaniu koniecznych decyzji administracyjnych Dzierżawca planuje na Nieruchomości wybudować EF. Dzierżawca przewiduje budowę EF o mocy nominalnej od 0,5 MW do 2 MW na Nieruchomości, jeśli możliwe będzie uzyskanie koniecznego zezwolenia budowlanego i zezwolenia na przyłączenie do sieci energetycznej. Moc instalacji EF zostanie ostatecznie ustalona po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz warunkach przyłączeniowych. Umowa niniejsza w żaden sposób nie skutkuje przeniesieniem własności nieruchomości, ani nie ogranicza prawa dziedziczenia

**§ 1.**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości szczegółowo opisanej w powyższej Preambule.
2. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość opisana powyżej nie jest wydierżawiona albo oddana do korzystania na innej podstawie prawnej osobom trzecim, ani też nie jest obciążona innymi prawami obligacyjnymi albo rzeczowymi, nieujawnionymi w księdze wieczystej, które uniemożliwiłyby prawidłowe korzystanie z Nieruchomości według celu niniejszej umowy oraz które miałyby pierwszeństwo przed prawem dzierżawy wynikającym z niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe lub naprawcze, ani żadne inne postępowanie podobne w skutkach oraz nie zachodzą żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na możliwość wszczęcia takiego postępowania w najbliższej przyszłości.





4. Wyzierzawiający oświadcza, że opisany wyżej stan faktyczny i prawny jest zgodny z prawdą. Wyzierzawiający zobowiązuje się do utrzymania takiego stanu od dnia zawarcia niniejszej umowy przez cały okres obowiązywania umowy.

## § 2.

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość opisaną szczegółowo w § 1 ust. 1 do używania i pobierania pożytków, jakie ona przynosi z zastrzeżeniem, że Nieruchomość przez cały czas trwania dzierżawy pozostaje własnością Wyzierzawiającego i umowa niniejsza w żaden sposób nie skutkuje przeniesieniem własności Nieruchomości, a po zakończeniu dzierżawy zostanie zwrócona przez Dzierżawcę w takim stanie, w jakim Nieruchomość powinna się znajdować stosownie do zasad wykonywania dzierżawy określonych w postanowieniach niniejszej umowy (dalej Przedmiot Dzierżawy), to jest w takim stanie jak została wydana z uwzględnieniem normalnego zużycia i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w zamian zobowiązuje się do zapłaty czynszu dzierżawnego stosownie do postanowień § 6 niniejszej umowy.
2. Strony ustalają, iż Przedmiot Dzierżawy będzie przez Dzierżawcę wykorzystywany dla celu prowadzenia działalności produkcyjnej w zakresie wytwarzania, przesyłu i sprzedaży energii elektrycznej. Dzierżawca nabywa i zachowuje prawo do wznoszenia na Przedmiocie Dzierżawy odpowiednich instalacji i niezbędnej infrastruktury, koniecznej do rozpoczęcia oraz prowadzenia zamierzonej działalności, w tym również budynków i budowli, a w szczególności do:
  - 2.1. Występowania do właściwych instytucji o wydanie warunków zabudowy oraz ewentualne wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
  - 2.2. Budowy, eksploatacji i utrzymywania EF (drogi, rozdzielnie sieciowe, stacje przelotowe, trafostacje oraz wszelkie pozostałe urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania EF);
  - 2.3. Korzystania przez Dzierżawcę lub osoby przez niego upoważnione z dróg i miejsc do ustawiania wszelkich maszyn i urządzeń, w szczególności do wybudowania EF oraz w celu przeprowadzania prac konserwacyjnych i naprawczych;
  - 2.4. Zezwalania właściwemu zakładowi energetycznemu lub innemu podmiotowi lub samodzielnego wykonania położenia na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnego kabla przyłączeniowego do stacji przekąźnikowej planowanej
  - 2.5. Podejmowania innych działań, jakie okażą się niezbędne do realizacji celu w postaci organizacji, budowy, uruchomienia i eksploatacji EF.
3. Dzierżawca po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, warunków przyłączeniowych sporządzi plan zagospodarowania terenu Przedmiotu Dzierżawy i na tej podstawie będzie uprawniony do skorygowania wielkości Przedmiotu Dzierżawy stosownie do potrzeb EF. Korekta Przedmiotu Dzierżawy dokonana zostanie przy współdziałaniu Stron, które wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. EF oraz pozostałe urządzenia, stosownie do normy art. 49 Kodeksu cywilnego, pozostają własnością Dzierżawcy, wchodzą w jego skład przedsiębiorstwa i nie będą w sposób trwały związane z nieruchomością Wyzierzawiającego.

## § 3.

1. Wyzierzawiający i Dzierżawca zobowiązują się współdziałać w dobrej wierze w celu osiągnięcia celu gospodarczego niniejszej umowy w postaci powstania i korzystania z EF i Wyzierzawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą w uzyskaniu wszelkich zezwoleń, związanych z działalnością, która będzie prowadzona na nieruchomości.
2. Celem wykonania powyższego Strony zobowiązują się w szczególności do:
  - 2.1. Udzielać sobie nawzajem niezbędnych upoważnień,
  - 2.2. Składać niezbędne oświadczenia,





- 2.3. Udzielać wszelkich niezbędnych informacji.
3. Wszelkie koszty związane z powyższym ponosi Dzierżawca.

#### § 4.

1. Strony zgodnie postanawiają, że:

- 1.1. Dzierżawcy przysługiwać będzie nieodwołalne prawo do dokonania w każdej chwili przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmiot trzeci i dla skutecznego wykonania przeniesienia praw i obowiązków nie jest wymagana zgoda Wydierżawiającego.
- 1.2. Do niniejszej umowy, po stronie Dzierżawcy, może w każdej chwili przystąpić, obok Dzierżawcy, podmiot trzeci i takie przystąpienie nie wymaga zgody Wydierżawiającego.

1.3. Wydierżawiający jest świadomy, że własność EF, która ma być zbudowana na jego terenie, może być przeniesiona przez Dzierżawcę, jako zabezpieczenie na rzecz finansującej instytucji kredytowej. Powyższe dotyczy również wszystkich następców prawnych Dzierżawcy i Wydierżawiającego oraz innych podmiotów na rzecz, których Dzierżawca przeniesie w przyszłości prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że Nieruchomość nie zostanie obciążona żadnymi prawami rzeczowymi, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość wykonania niniejszej umowy.

2. Uprawnienia Dzierżawcy opisane w ust. 1 niniejszego paragrafu wykonywane będą poprzez jednostronne oświadczenie Dzierżawcy i podmiotu trzeciego, który będzie wstępował w prawa i obowiązki Dzierżawcy lub przystępował do niniejszej umowy po stronie Dzierżawcy, złożone Wydierżawiającemu na piśmie pod rygorem nieważności. Przeniesienia praw i obowiązków lub przystąpienie do niniejszej umowy po stronie Dzierżawcy jest skuteczne względem Wydierżawiającego z chwilą powiadomienia go o tym na piśmie ze skutkiem od dnia przeniesienia praw i obowiązków lub ze skutkiem od dnia przystąpienia do umowy po stronie Dzierżawcy.

3. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa, poza przypadkami wskazanymi w ust. 4 niniejszego paragrafu, niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, nie ogranicza Wydierżawiającego w zakresie dysponowania Nieruchomością będącą Przedmiotem Dzierżawy.

4. Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- 4.1. Zapewnienia, w przypadku zamiaru przeniesienia własności Nieruchomości, Dzierżawcy prawa pierwokupu poprzez przedstawienie mu wszelkich wynegocjowanych lub zaoferowanych warunków sprzedaży Nieruchomości, w tym w szczególności postanowień zawartych umów sprzedaży, w których będzie zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz Dzierżawcy i wskazany termin złożenia oświadczenia w tym przedmiocie, który nie będzie krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty przedstawienia pełnej informacji Dzierżawcy.
- 4.2. Niewyrażania zgody o ile taka zgoda jest konieczna, aby jakakolwiek osoba trzecia wznosiła na gruncie sąsiadującym z Przedmiotem Dzierżawy lub Nieruchomością budynki lub budowle, instalowała urządzenia, sadziła drzewa lub stawiała jakiekolwiek inne przeszkody, które mogłyby mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy do celu niniejszej umowy, choćby nawet ten wpływ był minimalny.
- 4.3. Zapewnienia, w ramach nieruchomości stanowiących własność Wydierżawiającego lub posiadanych (pozostających w dyspozycji) przez Wydierżawiającego na innej podstawie prawnej, w tym na podstawie stosunków obligacyjnych, niezakłóconego dojścia i dojazdu do Nieruchomości i do Przedmiotu Dzierżawy z drogi publicznej oraz możliwości dostępu do linii przesyłowych oraz stacji rozdzielczych, transformatorowych i do EF.
- 4.4. Potwierdzenia, na każde pierwsze żądanie Dzierżawcy, zawarcia niniejszej umowy wraz z aneksami z podpisem poświadczonym notarialnie lub w formie aktu notarialnego i zobowiązuje się do przystąpienia do powyższego aktu lub zawarcia umowy z podpisem poświadczonym notarialnie

w każdym terminie podanym przez Dzierżawcę. Koszty notarialne związane z zawarciem niniejszej umowy pokrywa Dzierżawca.

- 4.5. Ujawnienia, na każde pierwsze żądanie Dzierżawcy, w księdze wieczystej numer \_\_\_\_\_ prowadzonej dla Nieruchomości, praw i roszczeń Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy dzierżawy.

#### § 5.

1. Wyzierżawiający wydaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy z dniem \_\_\_\_\_. Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić Wyzierżawiającego z 60 dniowym wyprzedzeniem, lecz nie później niż 140 dni przed terminem rozpoczęcia prac budowlanych związanych z realizacją Elektrowni fotowoltaicznej na Nieruchomości „Rozpoczęcie Budowy”. Strony przed Rozpoczęciem Budowy Strony sporządzą protokół wraz z dokumentacją fotograficzną terenu.
2. Wyzierżawiający zapewnia, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego paragrafu, że w chwili wydania Przedmiot Dzierżawy jest w stanie zgodnym z zapewnieniami złożonymi przez Wyzierżawiającego w niniejszej Umowie.
3. Do czasu pisemnego poinformowania Wyzierżawiającego przez Dzierżawcę o planowanym Rozpoczęciu Budowy z 60 dniowym wyprzedzeniem, lecz nie później niż 140 dni przed Rozpoczęciem Budowy, Wyzierżawiający pozostaje uprawniony do używania Przedmiotu Dzierżawy na cele rolnicze i pobierania wszelkich pożytków wynikających z niniejszego uprawnienia. Po poinformowaniu Wyzierżawiającego o planowanym Rozpoczęciu Budowy Wyzierżawiający będzie uprawniony do usunięcia we własnym zakresie wszelkich swoich upraw w terminie 30 dni. Przez cały okres korzystania przez Wyzierżawiającego z w/w uprawnienia ponosi on pełną odpowiedzialność za zawnioną przez niego zmianę struktury i parametrów użytkowych gruntu (Przedmiotu Dzierżawy) uniemożliwiających w przyszłości wykonanie przedmiotu niniejszej umowy lub prac jej towarzyszących.
4. Jeżeli Rozpoczęcie Budowy, nastąpi przed zebraniem przez Wyzierżawiającego planów i skutecznie to uniemożliwi, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego jednorazowego dodatkowego czynszu dzierżawnego, ponad opisany w § 6 ust. 1, w wysokości 4000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) netto za jeden hektar, który jeśli to będzie wymagane odpowiednimi przepisami prawa, zostanie powiększony o odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług.
5. Najpóźniej w terminie 6 miesięcy od zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy lub jej rozwiązania, wszystkie elementy Elektrowni Fotowoltaicznej zostaną odłączone i usunięte przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy na jego koszt, a teren zostanie wyrównany i przywrócona zostanie pierwotna warstwa humusu, a Wyzierżawiający nie będzie miał żadnych dalszych roszczeń przeciwko Dzierżawcy. Strony ustalają, że przywrócenie do stanu pierwotnego nie obejmuje przywrócenia zasiewów, nasadzeń, krzewów lub drzew znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy w chwili rozpoczęcia robót budowlanych. Za okres do usunięcia Elektrowni Fotowoltaicznej będzie przysługiwał Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy licząc od dnia zakończenia lub rozwiązania niniejszej Umowy do usunięcia wszelkich elementów Elektrowni Fotowoltaicznej przyjmując, że czynsz dzierżawny za miesiąc kalendarzowy wynosi 1/12 Czynszu rocznego określonego w § 6 ust. 1. Jeżeli Dzierżawca nie usunie na czas instalacji, budynków, budowli i urządzeń EF, Wyzierżawiający może je usunąć na własny koszt i obciążyć wszelkimi uzasadnionymi kosztami Dzierżawcę. Dzierżawca ma obowiązek pokryć te koszty w ciągu 14 dni przelewem na konto Wyzierżawiającego.

#### § 6.

1. Strony zgodnie postanawiają, że Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie od Dzierżawcy czynsz dzierżawny w wysokości 11 000,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy złotych) netto za jeden hektar powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, który, jeśli to będzie wymagane odpowiednimi przepisami prawa,



zostanie powiększony o odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług. Łączna kwota czynszu dzierżawnego stanowić będzie iloczyn powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, z uwzględnieniem postanowień § 2 ust. 3 niniejszej umowy oraz stawki czynszu dzierżawnego za jeden hektar opisanej na wstępie niniejszego ustępu.

2. Czynsz dzierżawny, w wysokości opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu płatny będzie za okresy rozliczeniowe. Strony ustalają okres rozliczeniowy na jeden rok kalendarzowy.
3. Płatność czynszu dzierżawnego za każdy okres rozliczeniowy dokonywana będzie z góry, na podstawie prawidłowo wystawionego rachunku lub faktury VAT, w terminie do ostatniego dnia kwietnia danego roku kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze wskazanym w rachunku lub fakturze.
4. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny za pierwszy i ostatni okres rozliczeniowy, jeżeli którykolwiek z tych okresów będzie trwał krócej niż wskazane to jest w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatny będzie w wysokości proporcjonalnej do faktycznego czasu trwania umowy. Pierwsza płatność będzie dokonana w terminie 14 dni od dnia Rozpoczęcia Budowy, natomiast ostatnia zgodnie z postanowieniami ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Strony zgodnie postanawiają, że prawo Wydierżawiającego do naliczania i żądania zapłaty czynszu dzierżawnego powstaje z dniem Rozpoczęcia Budowy.
6. Do czasu Rozpoczęcia Budowy roczny czynsz dzierżawny określony jest w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) netto za jeden hektar powierzchni Przedmiotu Dzierżawy.

Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w następnym roku, w którym Wydierżawiający wyda Przedmiot Dzierżawy zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszej umowy.

#### § 7.

1. Ponad opisane w §6 niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał, co roku podatek rolny, podatek od nieruchomości i podatek od wartości budowli (o ile takowy zostanie naliczony) w wysokości odpowiadającej wartości podatku, jaka zostanie Wydierżawiającemu naliczona przez odpowiednie w tym zakresie organy podatkowe.
2. Opisany powyżej podatek Dzierżawca będzie opłacał przelewem na rachunek organu podatkowego, po otrzymaniu od Wydierżawiającego kopii decyzji podatkowej, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Dzierżawcy kopii w/w decyzji.
3. Strony zgodnie postanawiają, że prawo Wydierżawiającego do naliczania i żądania zapłaty podatku rolnego, podatku od nieruchomości i podatku od wartości budowli (o ile takowy zostanie naliczony) powstanie z dniem Rozpoczęcia Budowy.

#### § 8.

1. Umowa niniejsza zawarta została na czas oznaczony 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) lat począwszy od dnia wydania nieruchomości opisanego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Dzierżawcy będzie przysługiwało, za pisemną zgodą Wydierżawiającego, prawo do żądania zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony. Zgłoszenie żądania powinno nastąpić najpóźniej na 90 (słownie: dziewięćdziesiąt) dni przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy.

3. Wyzierżawiającemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania niniejszej umowy przed upływem okresu opisanego w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, wyłącznie w przypadku:

3.1. Zwłoki Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego lub podatku rolnego lub podatku od nieruchomości lub podatku od wartości budowli, jeżeli zwłoka przekracza, co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni, o ile Dzierżawca nie opłaci zaległości na wezwanie Wyzierżawiającego, w którym zostanie wyznaczony dodatkowy, co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dniowy termin płatności.

4. Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo rozwiązania niniejszej umowy, ze skutkiem na dzień doręczenia oświadczenia w tym przedmiocie, przed upływem okresu opisanego w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, wyłącznie w przypadku:

4.1. Nieuzyskania decyzji o warunkach lokalizacyjnych

4.2. Nieuzyskania przez Dzierżawcę warunków przyłączenia lub uzyskania warunków przyłączenia, które czynić będą w ocenie Dzierżawcy nieopłacalną inwestycję w EF.

4.3. Nieuzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie EF.

4.4. Nieuzyskania lub cofnięcia koncesji Dzierżawcy na produkcję lub sprzedaż energii elektrycznej.

4.5. Wzrostu kosztów realizacji inwestycji do poziomu, który w ocenie Dzierżawcy czynić będzie nieopłacalną inwestycję w EF.

4.6. Innych okoliczności, które skutkować będą w ocenie Dzierżawcy niemożliwością realizacji inwestycji w EF lub w ocenie Dzierżawcy realizacja inwestycji będzie pozbawiona uzasadnienia ekonomicznego lub w ocenie Dzierżawcy dalsze prowadzenie działalności na Przedmiocie Dzierżawy stało się nieopłacalne lub nieuzasadnione ekonomicznie.

6y 5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku naruszenia przez którąkolwiek ze Stron istotnych postanowień niniejszej umowy, druga Strona będzie uprawniona do podjęcia odpowiednich działań celem usunięcia naruszenia, które winny zostać poprzedzone wezwaniem do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu na usunięcie naruszenia, który nie może być krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) dni.

## § 9.

1. Strony zgodnie postanawiają że jeżeli Dzierżawca będzie w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego lub podatku rolnego lub podatku od nieruchomości i/lub podatku od wartości budowli, o którym mowa w § 6 i § 7 niniejszej umowy, wówczas Wyzierżawiający będzie uprawniony do żądania zapłaty przez Dzierżawcę odsetek ustawowych za okres zwłoki, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty tych odsetek w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty otrzymania wezwania w tym przedmiocie.

2. W przypadku naruszenia przez Wyzierżawiającego postanowień niniejszej umowy, Dzierżawca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem na przyszłość, od dnia doręczenia oświadczenia w tym zakresie i jednoczesnego żądania zapłaty przez Wyzierżawiającego odszkodowania. Przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Dzierżawca wyznaczy Wyzierżawiającemu w formie pisemnej 7 (słownie: siedmio) dniowy termin na zaprzestanie naruszenia postanowień niniejszej umowy.

3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, naruszenia postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności niewydania Dzierżawcy nieruchomości lub spowodowania ustania obowiązywania niniejszej Umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, Dzierżawca będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.



#### § 10.

Umowa objęta jest tajemnicą handlową. Bez zgody obu stron niniejsza umowa nie może być udostępniona osobom trzecim. Niniejsza umowa oraz jej treść posiada klauzulę poufności. Jakiegokolwiek jej przekazywanie osobom bądź podmiotom nie będącymi stronami niniejszej umowy, rozpowszechnianie i publikowanie przez Wydierżawiającego jest zabronione.

#### § 11.

1. Umowa oraz wszelkie jej zmiany podlegają wyłącznie prawu polskiemu z wyłączeniem reguł kolizyjnych.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle umowy będą poddane pod rozpatrzenie sądom polskim właściwym miejscowo dla Nieruchomości.
3. Stwierdzenie nieważności lub niewykonalności warunków i postanowień umowy przez właściwy sąd nie wpływa na skuteczność pozostałych postanowień umowy, które zachowują pełną moc i skuteczność. W razie takiego stwierdzenia Strony w dobrej wierze podejmą działania celem wypracowania nowych warunków i postanowień, które zastąpią warunki i postanowienia nieważne lub niewykonalne i możliwie najlepiej oddadzą wolę Stron.
4. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości przy interpretacji postanowień umowy powstałych w wypadku sprzeczności jej poszczególnych składników Strony umowy ustalają następującą hierarchię jej składników:  
1) Umowa, 2) załączniki, 3) inne ustalenia.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli niniejsza umowa wraz z aneksami zostanie zawarta z podpisem poświadczonym notarialnie lub w formie aktu notarialnego jej zmiany i uzupełnienia wymagać będą takiej formy w jakiej zostanie zawarta pod rygorem nieważności.

#### § 12.

Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja i oświadczenia związane z umową będą kierowane przez Strony na następujące adresy:

Dla doręczeń do Wydierżawiającego: Kałduny 11B, 97-400 Bełchatów

Dla doręczeń do Dzierżawcy: ul. Twarda 44, 00-831 Warszawa

Każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadamiać drugą Stronę o każdej zmianie wyżej wskazanych adresów do doręczeń, oraz uznaje, że w wypadku niepoinformowania drugiej Strony o zmianie będzie uważać korespondencje wysłaną na ostatnio znany adres za skutecznie doręczoną. Dla celów niniejszej umowy Strony zgodnie oświadczają, iż za korespondencję doręczoną będą również uważać korespondencję niedoręczoną, która została wysłana listem poleconym i niepodjęta pomimo dwukrotnego awizowania. W takim wypadku za dzień doręczenia Strony uważać będą dzień określony zgodnie z art. 44 k.p.a.

#### § 13.

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym egzemplarzu dla Wydierżawiającego i dla Dzierżawcy.

Załączniki:

- KRS
- Graficzne przedstawienie przedmiotu Dzierżawy

*Dariusz Motylski*  
*Marek Szarecki Motylski*  
Wydierżawiający

*Wojciech Orłowski*  
Dzierżawca

Bełchatów, dnia 25 września 2020 roku

### OŚWIADCZENIE STRON

W dniu 25 września 2020 roku spółka pod firmą **PV OZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-831 Warszawa, ul. Twarda nr 44, REGON: 385116371, NIP: 5272915130, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod numerem KRS 0000817732 (**„Spółka”**)), zawarła z **Panem Kamilem Ładziakiem**, zamieszkałym w Kałduny 11B, 97-400 Bełchatów, posiadający numer PESEL 72022216253, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer AKU 772990 umowę dzierżawy,

W umowie, na stronie 1, błędnie został wskazany numer geodezyjny, powierzchnia oraz księga wieczysta gruntu w związku z powyższym

Ja, niżej podpisany, **Błażej Grabowski**, działający w imieniu Spółki, jako Prezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji oraz

Ja, niżej podpisany **Kamil Ładziak**,

niniejszym oświadczamy, że zawarta w dniu 25 września 20120r. umowa dzierżawy dotyczy nieruchomości położonej w na terenie gminy Bełchatów w województwie łódzkim oznaczonej numerem geodezyjnym 198/3, obręb 0013 Kałduny, powiat Bełchatów o powierzchni 6 294,65 m<sup>2</sup> dla nieruchomości nie jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta.

Błażej Grabowski

Kamil Ładziak

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia 25.09 w 2020 roku pomiędzy:

**Pan Kamilem Ładziakiem**, zamieszkały w Kałduny 11B, 97-400 Bełchatów, posiadający numer PESEL 72022216253, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer AKU 772990

zwany dalej „Wydzierżawiającym”

a

**PV OZE Sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie, 00-831 Warszawa, ul. Twarda 44, NIP 5272915130, REGON 385116371, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000817732, reprezentowaną przez: **Błażeja Grabowskiego – Prezesa Zarządu** uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji Spółki zwaną dalej „Dzierżawcą”

zwanych dalej łącznie „Stronami”

### Preambuła

Na nieruchomości położonej w na terenie gminy Bełchatów w województwie łódzkim oznaczonej numerem geodezyjnym 199, obręb 0013 Kałduny, powiat Bełchatów o powierzchni 7 708,14 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze *KW nr 2607* (dalej: Nieruchomość), Dzierżawca planuje budowę Elektrowni Fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą (dalej: EF) w celu produkcji i sprzedaży energii elektrycznej. Prawo dysponowania przez Dzierżawcę Nieruchomością, w tym prawo dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, niezbędne jest do podjęcia skutecznych działań niezbędnych do przygotowania wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień i pozwoleń do budowy EF.

Po uzyskaniu koniecznych decyzji administracyjnych Dzierżawca planuje na Nieruchomości wybudować EF. Dzierżawca przewiduje budowę EF o mocy nominalnej od 0,5 MW do 2 MW na Nieruchomości, jeśli możliwe będzie uzyskanie koniecznego zezwolenia budowlanego i zezwolenia na przyłączenie do sieci energetycznej. Moc instalacji EF zostanie ostatecznie ustalona po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz warunkach przyłączeniowych. Umowa niniejsza w żaden sposób nie skutkuje przeniesieniem własności nieruchomości, ani nie ogranicza prawa dziedziczenia

### § 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości szczegółowo opisanej w powyższej Preambule.
2. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość opisana powyżej nie jest wydierżawiona albo oddana do korzystania na innej podstawie prawnej osobom trzecim, ani też nie jest obciążona innymi prawami obligacyjnymi albo rzeczowymi, nieujawnionymi w księdze wieczystej, które uniemożliwiłyby prawidłowe korzystanie z Nieruchomości według celu niniejszej umowy oraz które miałyby pierwszeństwo przed prawem dzierżawy wynikającym z niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe lub naprawcze, ani żadne inne postępowanie podobne w skutkach oraz nie zachodzą żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na możliwość wszczęcia takiego postępowania w najbliższej przyszłości.
4. Wydierżawiający oświadcza, że opisany wyżej stan faktyczny i prawny jest zgodny z prawdą. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymania takiego stanu od dnia zawarcia niniejszej umowy przez cały okres obowiązywania umowy.

4. Wyzierzawiający oświadcza, że opisany wyżej stan faktyczny i prawny jest zgodny z prawdą. Wyzierzawiający zobowiązuje się do utrzymania takiego stanu od dnia zawarcia niniejszej umowy przez cały okres obowiązywania umowy.

## § 2.

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość opisaną szczegółowo w § 1 ust. 1 do używania i pobierania pożytków, jakie ona przynosi z zastrzeżeniem, że Nieruchomość przez cały czas trwania dzierżawy pozostaje własnością Wyzierzawiającego i umowa niniejsza w żaden sposób nie skutkuje przeniesieniem własności Nieruchomości, a po zakończeniu dzierżawy zostanie zwrócona przez Dzierżawcę w takim stanie, w jakim Nieruchomość powinna się znajdować stosownie do zasad wykonywania dzierżawy określonych w postanowieniach niniejszej umowy (dalej Przedmiot Dzierżawy), to jest w takim stanie jak została wydana z uwzględnieniem normalnego zużycia i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w zamian zobowiązuje się do zapłaty czynszu dzierżawnego stosownie do postanowień § 6 niniejszej umowy.
2. Strony ustalają, iż Przedmiot Dzierżawy będzie przez Dzierżawcę wykorzystywany dla celu prowadzenia działalności produkcyjnej w zakresie wytwarzania, przesyłu i sprzedaży energii elektrycznej. Dzierżawca nabywa i zachowuje prawo do wznoszenia na Przedmiocie Dzierżawy odpowiednich instalacji i niezbędnej infrastruktury, koniecznej do rozpoczęcia oraz prowadzenia zamierzonej działalności, w tym również budynków i budowli, a w szczególności do:
  - 2.1. Występowania do właściwych instytucji o wydanie warunków zabudowy oraz ewentualne wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
  - 2.2. Budowy, eksploatacji i utrzymywania EF (drogi, rozdzielnie sieciowe, stacje przelotowe, trafostacje oraz wszelkie pozostałe urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania EF);
  - 2.3. Korzystania przez Dzierżawcę lub osoby przez niego upoważnione z dróg i miejsc do ustawiania wszelkich maszyn i urządzeń, w szczególności do wybudowania EF oraz w celu przeprowadzania prac konserwacyjnych i naprawczych;
  - 2.4. Zezwalania właściwemu zakładowi energetycznemu lub innemu podmiotowi lub samodzielnego wykonania położenia na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnego kabla przyłączeniowego do stacji przekąźnikowej planowanej
  - 2.5. Podejmowania innych działań, jakie okażą się niezbędne do realizacji celu w postaci organizacji, budowy, uruchomienia i eksploatacji EF.
3. Dzierżawca po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, warunków przyłączeniowych sporządzi plan zagospodarowania terenu Przedmiotu Dzierżawy i na tej podstawie będzie uprawniony do skorygowania wielkości Przedmiotu Dzierżawy stosownie do potrzeb EF. Korekta Przedmiotu Dzierżawy dokonana zostanie przy współdziałaniu Stron, które wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. EF oraz pozostałe urządzenia, stosownie do normy art. 49 Kodeksu cywilnego, pozostają własnością Dzierżawcy, wchodzą w jego skład przedsiębiorstwa i nie będą w sposób trwały związane z nieruchomością Wyzierzawiającego.

## § 3.

1. Wyzierzawiający i Dzierżawca zobowiązują się współdziałać w dobrej wierze w celu osiągnięcia celu gospodarczego niniejszej umowy w postaci powstania i korzystania z EF i Wyzierzawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą w uzyskaniu wszelkich zezwoleń, związanych z działalnością, która będzie prowadzona na nieruchomości.
2. Celem wykonania powyższego Strony zobowiązują się w szczególności do:
  - 2.1. Udzielać sobie nawzajem niezbędnych upoważnień,
  - 2.2. Składać niezbędne oświadczenia,



- 2.3. Udzielać wszelkich niezbędnych informacji.
3. Wszelkie koszty związane z powyższym ponosi Dzierżawca.

#### § 4.

1. Strony zgodnie postanawiają, że:

- 1.1. Dzierżawcy przysługiwać będzie nieodwołalne prawo do dokonania w każdej chwili przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmiot trzeci i dla skutecznego wykonania przeniesienia praw i obowiązków nie jest wymagana zgoda Wydierżawiającego.
- 1.2. Do niniejszej umowy, po stronie Dzierżawcy, może w każdej chwili przystąpić, obok Dzierżawcy, podmiot trzeci i takie przystąpienie nie wymaga zgody Wydierżawiającego.

1.3. Wydierżawiający jest świadomy, że własność EF, która ma być zbudowana na jego terenie, może być przeniesiona przez Dzierżawcę, jako zabezpieczenie na rzecz finansującej instytucji kredytowej. Powyższe dotyczy również wszystkich następców prawnych Dzierżawcy i Wydierżawiającego oraz innych podmiotów na rzecz, których Dzierżawca przeniesie w przyszłości prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że Nieruchomość nie zostanie obciążona żadnymi prawami rzeczowymi, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość wykonania niniejszej umowy.

2. Uprawnienia Dzierżawcy opisane w ust. 1 niniejszego paragrafu wykonywane będą poprzez jednostronne oświadczenie Dzierżawcy i podmiotu trzeciego, który będzie wstępował w prawa i obowiązki Dzierżawcy lub przystępował do niniejszej umowy po stronie Dzierżawcy, złożone Wydierżawiającemu na piśmie pod rygorem nieważności. Przeniesienia praw i obowiązków lub przystąpienie do niniejszej umowy po stronie Dzierżawcy jest skuteczne względem Wydierżawiającego z chwilą powiadomienia go o tym na piśmie ze skutkiem od dnia przeniesienia praw i obowiązków lub ze skutkiem od dnia przystąpienia do umowy po stronie Dzierżawcy.

3. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa, poza przypadkami wskazanymi w ust. 4 niniejszego paragrafu, niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, nie ogranicza Wydierżawiającego w zakresie dysponowania Nieruchomością będącą Przedmiotem Dzierżawy.

4. Wydierżawiający zobowiązuje się do:

- 4.1. Zapewnienia, w przypadku zamiaru przeniesienia własności Nieruchomości, Dzierżawcy prawa pierwokupu poprzez przedstawienie mu wszelkich wynegocjowanych lub zaoferowanych warunków sprzedaży Nieruchomości, w tym w szczególności postanowień zawartych umów sprzedaży, w których będzie zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz Dzierżawcy i wskazany termin złożenia oświadczenia w tym przedmiocie, który nie będzie krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty przedstawienia pełnej informacji Dzierżawcy.
- 4.2. Niewyrażania zgody o ile taka zgoda jest konieczna, aby jakakolwiek osoba trzecia wznosiła na gruncie sąsiadującym z Przedmiotem Dzierżawy lub Nieruchomością budynki lub budowle, instalowała urządzenia, sadziła drzewa lub stawiała jakiegokolwiek inne przeszkody, które mogłyby mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy do celu niniejszej umowy, choćby nawet ten wpływ był minimalny.
- 4.3. Zapewnienia, w ramach nieruchomości stanowiących własność Wydierżawiającego lub posiadanych (pozostających w dyspozycji) przez Wydierżawiającego na innej podstawie prawnej, w tym na podstawie stosunków obligacyjnych, niezakłóconego dojścia i dojazdu do Nieruchomości i do Przedmiotu Dzierżawy z drogi publicznej oraz możliwości dostępu do linii przesyłowych oraz stacji rozdzielczych, transformatorowych i do EF.
- 4.4. Potwierdzenia, na każde pierwsze żądanie Dzierżawcy, zawarcia niniejszej umowy wraz z aneksami z podpisem poświadczonym notarialnie lub w formie aktu notarialnego i zobowiązuje się do przystąpienia do powyższego aktu lub zawarcia umowy z podpisem poświadczonym notarialnie

w każdym terminie podanym przez Dzierżawcę. Koszty notarialne związane z zawarciem niniejszej umowy pokrywa Dzierżawca.

- 4.5. Ujawnienia, na każde pierwsze żądanie Dzierżawcy, w księdze wieczystej numer \_\_\_\_\_ prowadzonej dla Nieruchomości, praw i roszczeń Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy dzierżawy.

#### § 5.

1. Wyzdierżawiający wydaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy z dniem \_\_\_\_\_. Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić Wyzdierżawiającego z 60 dniowym wyprzedzeniem, lecz nie później niż 140 dni przed terminem rozpoczęcia prac budowlanych związanych z realizacją Elektrowni fotowoltaicznej na Nieruchomości „Rozpoczęcie Budowy”. Strony przed Rozpoczęciem Budowy Strony sporządzą protokół wraz z dokumentacją fotograficzną terenu.
2. Wyzdierżawiający zapewnia, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego paragrafu, że w chwili wydania Przedmiot Dzierżawy jest w stanie zgodnym z zapewnieniami złożonymi przez Wyzdierżawiającego w niniejszej Umowie.
3. Do czasu pisemnego poinformowania Wyzdierżawiającego przez Dzierżawcę o planowanym Rozpoczęciu Budowy z 60 dniowym wyprzedzeniem, lecz nie później niż 140 dni przed Rozpoczęciem Budowy, Wyzdierżawiający pozostaje uprawniony do używania Przedmiotu Dzierżawy na cele rolnicze i pobierania wszelkich pożytków wynikających z niniejszego uprawnienia. Po poinformowaniu Wyzdierżawiającego o planowanym Rozpoczęciu Budowy Wyzdierżawiający będzie uprawniony do usunięcia we własnym zakresie wszelkich swoich upraw w terminie 30 dni. Przez cały okres korzystania przez Wyzdierżawiającego z w/w uprawnienia ponosi on pełną odpowiedzialność za zwinioną przez niego zmianę struktury i parametrów użytkowych gruntu (Przedmiotu Dzierżawy) uniemożliwiających w przyszłości wykonanie przedmiotu niniejszej umowy lub prac jej towarzyszących.
4. Jeżeli Rozpoczęcie Budowy, nastąpi przed zebraniem przez Wyzdierżawiającego plonów i skutecznie to uniemożliwi, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego jednorazowego dodatkowego czynszu dzierżawnego, ponad opisany w § 6 ust. 1, w wysokości 4000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) netto za jeden hektar, który jeśli to będzie wymagane odpowiednimi przepisami prawa, zostanie powiększony o odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług.
5. Najpóźniej w terminie 6 miesięcy od zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy lub jej rozwiązania, wszystkie elementy Elektrowni Fotowoltaicznej zostaną odłączone i usunięte przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy na jego koszt, a teren zostanie wyrównany i przywrócona zostanie pierwotna warstwa humusu, a Wyzdierżawiający nie będzie miał żadnych dalszych roszczeń przeciwko Dzierżawcy. Strony ustalają, że przywrócenie do stanu pierwotnego nie obejmuje przywrócenia zasiewów, nasadzeń, krzewów lub drzew znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy w chwili rozpoczęcia robót budowlanych. Za okres do usunięcia Elektrowni Fotowoltaicznej będzie przysługiwał Wyzdierżawiającemu czynsz dzierżawny proporcjonalnie za każdy miesiąc kalendarzowy licząc od dnia zakończenia lub rozwiązania niniejszej Umowy do usunięcia wszelkich elementów Elektrowni Fotowoltaicznej przyjmując, że czynsz dzierżawny za miesiąc kalendarzowy wynosi 1/12 Czynszu rocznego określonego w § 6 ust. 1. Jeżeli Dzierżawca nie usunie na czas instalacji, budynków, budowli i urządzeń EF, Wyzdierżawiający może je usunąć na własny koszt i obciążyć wszelkimi uzasadnionymi kosztami Dzierżawcę. Dzierżawca ma obowiązek pokryć te koszty w ciągu 14 dni przelewem na konto Wyzdierżawiającego.

#### § 6.

1. Strony zgodnie postanawiają, że Wyzdierżawiającemu przysługiwać będzie od Dzierżawcy czynsz dzierżawny w wysokości 11 000,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy złotych) netto za jeden hektar powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, który, jeśli to będzie wymagane odpowiednimi przepisami prawa,

zostanie powiększony o odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług. Łączna kwota czynszu dzierżawnego stanowić będzie iloczyn powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, z uwzględnieniem postanowień § 2 ust. 3 niniejszej umowy oraz stawki czynszu dzierżawnego za jeden hektar opisanej na wstępie niniejszego ustępu.

2. Czynsz dzierżawny, w wysokości opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu płatny będzie za okresy rozliczeniowe. Strony ustalają okres rozliczeniowy na jeden rok kalendarzowy.
3. Płatność czynszu dzierżawnego za każdy okres rozliczeniowy dokonywana będzie z góry, na podstawie prawidłowo wystawionego rachunku lub faktury VAT, w terminie do ostatniego dnia kwietnia danego roku kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze wskazanym w rachunku lub fakturze.
4. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny za pierwszy i ostatni okres rozliczeniowy, jeżeli którykolwiek z tych okresów będzie trwał krócej niż wskazane to jest w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatny będzie w wysokości proporcjonalnej do faktycznego czasu trwania umowy. Pierwsza płatność będzie dokonana w terminie 14 dni od dnia Rozpoczęcia Budowy, natomiast ostatnia zgodnie z postanowieniami ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Strony zgodnie postanawiają, że prawo Wydierżawiającego do naliczania i żądania zapłaty czynszu dzierżawnego powstaje z dniem Rozpoczęcia Budowy.
6. Do czasu Rozpoczęcia Budowy roczny czynsz dzierżawny określony jest w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) netto za jeden hektar powierzchni Przedmiotu Dzierżawy.
7. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny będzie waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w następnym roku, w którym Wydierżawiający wyda Przedmiot Dzierżawy zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszej umowy.

#### § 7.

1. Ponad opisane w §6 niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał, co roku podatek rolny, podatek od nieruchomości i podatek od wartości budowli (o ile takowy zostanie naliczony) w wysokości odpowiadającej wartości podatku, jaka zostanie Wydierżawiającemu naliczona przez odpowiednie w tym zakresie organy podatkowe.
2. Opisany powyżej podatek Dzierżawca będzie opłacał przelewem na rachunek organu podatkowego, po otrzymaniu od Wydierżawiającego kopii decyzji podatkowej, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Dzierżawcy kopii w/w decyzji.
3. Strony zgodnie postanawiają, że prawo Wydierżawiającego do naliczania i żądania zapłaty podatku rolnego, podatku od nieruchomości i podatku od wartości budowli (o ile takowy zostanie naliczony) powstanie z dniem Rozpoczęcia Budowy.

#### § 8.

1. Umowa niniejsza zawarta została na czas oznaczony 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) lat począwszy od dnia wydania nieruchomości opisanego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Dzierżawcy będzie przysługiwało, za pisemną zgodą Wydierżawiającego, prawo do żądania zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony. Zgłoszenie żądania powinno nastąpić najpóźniej na 90 (słownie: dziewięćdziesiąt) dni przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy.

3. Wyzierżawiającemu będzie przysługiwało prawo rozwiązania niniejszej umowy przed upływem okresu opisanego w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, wyłącznie w przypadku:

3.1. Zwłoki Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego lub podatku rolnego lub podatku od nieruchomości lub podatku od wartości budowli, jeżeli zwłoka przekracza, co najmniej 30 (słownie: trzydzieści) dni, o ile Dzierżawca nie opłaci zaległości na wezwanie Wyzierżawiającego, w którym zostanie wyznaczony dodatkowy, co najmniej 30 (słownie: trzydziesto) dniowy termin płatności.

4. Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo rozwiązania niniejszej umowy, ze skutkiem na dzień doręczenia oświadczenia w tym przedmiocie, przed upływem okresu opisanego w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, wyłącznie w przypadku:

4.1. Nieuzyskania decyzji o warunkach lokalizacyjnych

4.2. Nieuzyskania przez Dzierżawcę warunków przyłączenia lub uzyskania warunków przyłączenia, które czynić będą w ocenie Dzierżawcy nieopłacalną inwestycję w EF.

4.3. Nieuzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie EF.

4.4. Nieuzyskania lub cofnięcia koncesji Dzierżawcy na produkcję lub sprzedaż energii elektrycznej.

4.5. Wzrostu kosztów realizacji inwestycji do poziomu, który w ocenie Dzierżawcy czynić będzie nieopłacalną inwestycję w EF.

4.6. Innych okoliczności, które skutkować będą w ocenie Dzierżawcy niemożliwością realizacji inwestycji w EF lub w ocenie Dzierżawcy realizacja inwestycji będzie pozbawiona uzasadnienia ekonomicznego lub w ocenie Dzierżawcy dalsze prowadzenie działalności na Przedmiocie Dzierżawy stało się nieopłacalne lub nieuzasadnione ekonomicznie.

5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku naruszenia przez którąkolwiek ze Stron istotnych postanowień niniejszej umowy, druga Strona będzie uprawniona do podjęcia odpowiednich działań celem usunięcia naruszenia, które winny zostać poprzedzone wezwaniem do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu na usunięcie naruszenia, który nie może być krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) dni.

### § 9.

1. Strony zgodnie postanawiają że jeżeli Dzierżawca będzie w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego lub podatku rolnego lub podatku od nieruchomości i/lub podatku od wartości budowli, o którym mowa w § 6 i § 7 niniejszej umowy, wówczas Wyzierżawiający będzie uprawniony do żądania zapłaty przez Dzierżawcę odsetek ustawowych za okres zwłoki, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty tych odsetek w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty otrzymania wezwania w tym przedmiocie.

2. W przypadku naruszenia przez Wyzierżawiającego postanowień niniejszej umowy, Dzierżawca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem na przyszłość, od dnia doręczenia oświadczenia w tym zakresie i jednoczesnego żądania zapłaty przez Wyzierżawiającego odszkodowania. Przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Dzierżawca wyznaczy Wyzierżawiającemu w formie pisemnej 7 (słownie: siedmio) dniowy termin na zaprzestanie naruszenia postanowień niniejszej umowy.

3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, naruszenia postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności niewydania Dzierżawcy nieruchomości lub spowodowania ustania obowiązywania niniejszej Umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, Dzierżawca będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.



#### § 10.

Umowa objęta jest tajemnicą handlową. Bez zgody obu stron niniejsza umowa nie może być udostępniona osobom trzecim. Niniejsza umowa oraz jej treść posiada klauzulę poufności. Jakiegokolwiek jej przekazywanie osobom bądź podmiotom nie będącymi stronami niniejszej umowy, rozpowszechnianie i publikowanie przez Wydzierżawiającego jest zabronione.

#### § 11.

1. Umowa oraz wszelkie jej zmiany podlegają wyłącznie prawu polskiemu z wyłączeniem reguł kolizyjnych.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle umowy będą poddane pod rozpatrzenie sądom polskim właściwym miejscowo dla Nieruchomości.
3. Stwierdzenie nieważności lub niewykonalności warunków i postanowień umowy przez właściwy sąd nie wpływa na skuteczność pozostałych postanowień umowy, które zachowują pełną moc i skuteczność. W razie takiego stwierdzenia Strony w dobrej wierze podejmą działania celem wypracowania nowych warunków i postanowień, które zastąpią warunki i postanowienia nieważne lub niewykonalne i możliwie najlepiej oddadzą wolę Stron.
4. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości przy interpretacji postanowień umowy powstałych w wypadku sprzeczności jej poszczególnych składników Strony umowy ustalają następującą hierarchię jej składników:
  - 1) Umowa, 2) załączniki, 3) inne ustalenia.
5. Wszelkie zmiany i uzupełniania niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli niniejsza umowa wraz z aneksami zostanie zawarta z podpisem poświadczonym notarialnie lub w formie aktu notarialnego jej zmiany i uzupełnienia wymagać będą takiej formy w jakiej zostanie zawarta pod rygorem nieważności.

#### § 12.

Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja i oświadczenia związane z umową będą kierowane przez Strony na następujące adresy:

Dla doręczeń do Wydzierżawiającego: Kałduny 11B, 97-400 Bełchatów

Dla doręczeń do Dzierżawcy: ul. Twarda 44, 00-831 Warszawa

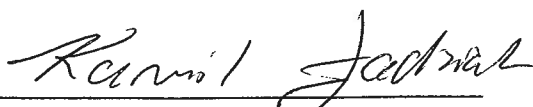
Każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadamiać drugą Stronę o każdej zmianie wyżej wskazanych adresów do doręczeń, oraz uznaje, że w wypadku niepoinformowania drugiej Strony o zmianie będzie uważać korespondencje wysłaną na ostatnio znany adres za skutecznie doręczoną. Dla celów niniejszej umowy Strony zgodnie oświadczają, iż za korespondencję doręczoną będą również uważać korespondencję niedoręczoną, która została wysłana listem poleconym i niepodjęta pomimo dwukrotnego awizowania. W takim wypadku za dzień doręczenia Strony uważać będą dzień określony zgodnie z art. 44 k.p.a.

#### § 13.

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym egzemplarzu dla Wydzierżawiającego i dla Dzierżawcy.

Załączniki:

- KRS
- Graficzne przedstawienie przedmiotu Dzierżawy

  
Wydzierżawiający

  
Dzierżawca

# Porozumienie Trójstronne cesja praw i obowiązków

Z umowy nr 19-D0-UP/07580 z dnia 14.09.2020

**o przyłączenie obiektu – Zakład Wytwarzania Energii – moduł parku energii  
zlokalizowanego: gmina Bełchatów, KAŁDUNY, dz. Nr 198/3, 199**

Zawarte w dniu 20-05-2021 pomiędzy :

PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, adres : 20-340 Lublin, ul. Garbarska 21A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000343124, NIP: 9462593855, REGON: 060552840, kapitał zakładowy: 9 729 424 160 zł. w całości opłacony, w imieniu którego działa PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział Łódź z siedzibą w Łodzi, adres : 90-021 Łódź ul. Tuwima 58, zwana dalej „**PGE Dystrybucja S.A.**” którą reprezentują :

.....Łukasz Chmielecki - Kierownik Wydziału Przyłączania i Rozwoju.....  
.....

a

PV OZE Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie

wpisaną do rejestru Sądu rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy

KRS: 0000817732 NIP: 5272915130 REGON: 385116371

zwaną dalej „**Podmiotem Przyłączanym**”, którą reprezentuje:

Ewa Grabowska – Prokura oddzielna

oraz

GENOVO Sp. z o.o.

z siedzibą przy ul. UL. KS. JAKUBA WUJKA 7 /26, 61-581 POZNAŃ

wpisaną do rejestru przez SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY

KRS: 0000495937 NIP: 7831708768 REGON: 302643276

zwaną dalej „**Wstępującym**”, którą reprezentuje:

Dominik Krawiec – pełnomocnik

łącznie zwanymi dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- w dniu 14.09.2020 pomiędzy **PGE Dystrybucja S.A.** a **Podmiotem Przyłączanym** została zawarta umowa o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580,
- w dniu 23.10.2020 zostało zawarte Porozumienie Trójstronne cesja praw i obowiązków pomiędzy **PGE Dystrybucja S.A.** a **Spectech Global Sp. z o.o.** oraz **PV OZE Sp. z o.o.**, którego skutkiem jest przeniesienie wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580 z dnia 14.09.2020 na rzecz spółki PV OZE Sp. z o.o.,

- w dniu 08.04.2021 pomiędzy **Podmiotem Przyłączanym** a **Wstępującym** została zawarta Umowa cesji praw i obowiązków z umowy dzierżawy której skutkiem jest zmiana podmiotu posiadającego tytuł prawny do nieruchomości, o której mowa w treści umowy o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580

**Strony** zgodnie postanawiają co następuje:

§1.

**Podmiot Przyłączany** przenosi wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580 z dnia 14.09.2020 na rzecz **Wstępującego**, a **Wstępujący** przyjmuje te prawa i obowiązki oraz wszelkie inne ogólne warunki umowy.

§2

1. **Wstępujący** przejmuje także dług **Podmiotu Przyłączanego** wobec **PGE Dystrybucja S.A.**  
2. **Strony** porozumienia wyrażają zgodę na przeksięgowanie zaliczki uiszczonej przez **Podmiot Przyłączany** w kwocie 15.654.00 zł oraz ~~10.086,00 zł~~, na poczet należności **Wstępującego** wynikających z umowy o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580.

§3

**PGE Dystrybucja S.A.** wyraża zgodę na wstąpienie przez **Wstępującego** z dniem ..... 20.05.2021 ..... we wszystkie prawa i obowiązki **Podmiotu Przyłączanego** wynikające z umowy o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580 z dnia 14.09.2020 w tym na przejęcie długu **Podmiotu Przyłączanego** wobec **PGE Dystrybucja S.A.**

§4

Kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny **Wstępującego** do nieruchomości, o której mowa w umowie o przyłączenie nr 19-D0-UP/07580 z dnia 14.09.2020 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego porozumienia .

§5

Porozumienie obowiązuje z dniem jego zawarcia.

§6

Porozumienie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości **Wstępującego**.

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Wydział Przyłączenia i Rozwoju  
Kierownik  
Łukasz Chmielecki

.....  
**PGE Dystrybucja S.A.**  
(czytelny podpis)

Ewa Grabowska  
Prokurent

.....  
**Podmiot Przyłączany**  
(czytelny podpis)

Dominik Krawiec  
Pełnomocnik Genovo Sp. z o.o.  
.....  
**Wstępujący**  
(czytelny podpis)

dljans



## UMOWA CESJI PRAW I OBOWIĄZKÓW Z UMOWY DZIERŻAWY

zawarta w dniu 8 kwietnia 2021 roku w Łodzi

pomiędzy:

**PV OZE Spółka z o.o** z siedzibą w Warszawie, ul. Twarda 44, 00-831 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000817732, NIP: 5272915130, REGON: 385116371, o kapitale zakładowym: 5.000 złotych, reprezentowaną przez:

- Pana Błażeja Grabowskiego – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Cedentem**”

a

**GENOVO Spółka z o.o.** z siedzibą w Poznaniu, ul. Ks. Jakuba Wujka, nr 7, lok. 26, 61-581 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000495937, NIP: 7831708768, REGON: 3026432766, o kapitale zakładowym: 5.000 złotych, reprezentowaną przez:

-Marka Panek – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Cesjonariuszem**”,

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- 1) Cedent w dniu 25 września 2020 r. zawarł z Panem Kamilem Ładziakiem („Wydzierżawiającym”) umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej (działki gruntu) położonej we wsi Kałduny, gmina Bełchatów, powiat bełchatowski, województwo łódzkie, obręb ewidencyjny 0013 Kałduny, działka nr 198/3 o powierzchni 18 831 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Bełchatowie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..... („Umowa Dzierżawy”);
- 2) zgodnie z § 5 ust. 3 zdanie drugie Umowy Dzierżawy, Cedent jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Dzierżawy na podmiot trzeci, na co Wydzierżawiający wyraził zgodę,
- 3) Strony wyrażają wolę przeniesienia na Cesjonariusza praw i obowiązków wynikających z Umowy Dzierżawy, a Cesjonariusz gotów jest wstąpić w prawa i obowiązki Cedenta wynikające z Umowy Dzierżawy,

Strony Umowy cesji postanawiają, co następuje:



## § 1

1. Cedent przenosi na rzecz Cesjonariusza wszelkie zobowiązania i prawa wynikające i/lub związane z zawarciem i wykonywaniem Umowy Dzierżawy.
2. Cesjonariusz przejmuje od Cedenta wszelkie prawa i zobowiązania wynikające i/lub związane z zawarciem i wykonywaniem Umowy Dzierżawy.
3. Strony zgodnie potwierdzają, że na mocy niniejszego Porozumienia Cesjonariusz wstępuje w całość praw i obowiązków Cedenta wskazanych w Umowie.

## § 2

1. Jeżeli postanowienia niniejszej Umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub Umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień Umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.
2. O zawarciu niniejszej Umowy Cedent poinformuje Wydzierżawiającego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sędem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej Umowy będzie odpowiedni rzeczowo sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Cedenta.
5. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
6. Niniejsza Porozumienie sporządzona została w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej z jego Stron.

**CEDENT**

Prezesa Zarządu  
Błażej Grabowski

**CESJONARIUSZ**

Janek Pomech

Poznań, 02.03.2021

## PEŁNOMOCNICTWO

GENOVO Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. UL. KS. JAKUBA WUJKA 7 /26, 61-581 POZNAŃ, wpisaną do rejestru przez SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, KRS: 0000495937 NIP: 7831708768 REGON: 302643276

reprezentowana przez:

- Pana Marka Panka – Prezesa Zarządu,

zwana dalej „Mocodawcą”, niniejszym upoważnia

**Pana Dominika Krawca**

**(PESEL 93100310719 nr dowodu CDG 503216)**

zwanego dalej „Pełnomocnikiem”

do reprezentowania Mocodawcy wobec organów administracji publicznej (rządowej i samorządowej) w postępowaniach administracyjnych (w szczególności do składania wniosków, zgłoszeń, oświadczeń, odbioru decyzji, opinii, wypisów z rejestru ewidencji gruntów oraz innej korespondencji), w szczególności w zakresie przewidzianym przez:

- 1) ustawę - Prawo budowlane (w szczególności w postępowaniach dotyczących uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonywania zgłoszeń robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę),
- 2) ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) ustawę – Prawo ochrony środowiska,
- 4) ustawę – Prawo energetyczne,
- 5) ustawę o odnawialnych źródłach energii,
- 6) inne powszechnie obowiązujące przepisy regulujące planowanie, przygotowanie i realizację procesu budowlanego.

– w postępowaniach związanych z realizacją inwestycji polegających na budowie (posadowieniu) na ww. nieruchomościach urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej (elektrowni fotowoltaicznych) wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, a następnie eksploatacji tych urządzeń.

Pełnomocnik nie jest umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw.

Pełnomocnictwo jest ważne do dnia 31.06.2021 lub do wcześniejszego odwołania.

Pełnomocnictwo wygasa w przypadku złożenia przez Mocodawcę lub Pełnomocnika oświadczenia dotyczącego rozwiązania stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej łączącej Mocodawcę i Pełnomocnika – w dacie złożenia takiego oświadczenia.



**Marek Panek**  
Prezes Zarządu