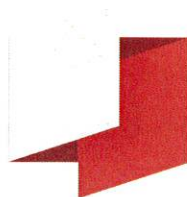


Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST – PARK” sp. z o.o.
ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych



WAŁBRZYSKA SPECJALNA
STREFA EKONOMICZNA



Polska
Strefa Inwestycji

SPECYFIKACJA PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PROWADZONEGO
W TRYBIE ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT


***Dzierżawa nieruchomości niezabudowanej pod cele rolnicze w miejscowości Jawor - obręb
Nr 1 Gospodarstwo – Nr 3 Łany (woj. dolnośląskie, pow. jaworski) – Dolnośląska Strefa
Aktywności Gospodarczej S3-Jawor - obszar nr 2.***

Patryk Muszyński
Główny Specjalista

w Departamencie Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Wałbrzych, luty 2025 r.
Iwona Łubkowska

Dyrektor
Departamentu Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

**Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym**
Krzysztof Bartnikowski

Specjalista
Departament Prawny

Spis treści

1. ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT	3
1.1. Wydierżawiający	3
1.2. Informacje ogólne	3
1.3. Przedmiot Dzierżawy	3
1.4. Mapa pogładowa Przedmiotu Dzierżawy:.....	6
1.5. Termin Dzierżawy:.....	8
2. WARUNKI ZAKWALIFIKOWANIA OFERENTA DO POSTĘPOWANIA	8
3. WYKLUCZENIA.....	8
4. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ	8
5. SPORZĄDZANIE I SKŁADANIE OFERT.....	9
6. OTWARCIE OFERT	10
7. KRYTERIUM OCENY OFERT.....	10
8. PROTESTY I UWAGI	10
9. POUFNOŚĆ INFORMACJI.....	11
10. DODATKOWE INFORMACJE	11
11. ZAŁĄCZNIKI	12

1. ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

1.1. Wydierżawiający

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o. o. z siedzibą w Wałbrzychu (58-306) przy ul. Uczniowskiej 16, (tel. 74/ 664 91 64).

1.2. Informacje Ogólne

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu (58-306) przy ul. Uczniowskiej 16, (tel.74-664-91-64), **zaprasza do składania ofert** na dzierżawę nieruchomości gruntowej niezabudowanej **na cele rolnicze** położonej w miejscowości **Jawor – obręb Nr 1 Gospodarstwo – Dolnośląska Strefa Aktywności Gospodarczej S3-Jawor – obszar nr 2** (woj. dolnośląskie, powiat jaworski, link lokalizacyjny: <https://maps.app.goo.gl/Rfs4iHmNSAyVB3ex9>). Niniejsze zaproszenie do składania ofert określa przedmiot dzierżawy, sposób przygotowania ofert oraz przebieg procedury wyboru oferenta, który zostanie zakwalifikowany do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.

1.3. Przedmiot Dzierżawy

Dzierżawa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, z przeznaczeniem na cele rolnicze, składającej się z działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Lokalizacja	Obręb ewidencyjny
4/97	1,0634	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/96	6,2985	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/72	2,2653	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/71	0,3188	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/80	3,9499	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo

Dzierżawa nieruchomości w miejscowości Jawor – obręb Nr 1 Gospodarstwo – DSAG S3 –
obszar nr 2

4/79	1,0068	Jawor	Nr1 Gospodarstwo
4/78	0,1503	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/91	0,2067	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/81	0,5749	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/82	0,6588	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/83	1,2055	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/31	14,7353	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/30	12,6393	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
4/85	15,3522	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
10	0,1560	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
27	6,7539	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
64/1	3,8996	Jawor	Nr 3 Łany
64/2	0,0170	Jawor	Nr 3 Łany
63	0,0340	Jawor	Nr 3 Łany
62	0,5824	Jawor	Nr 3 Łany

Dzierżawa nieruchomości w miejscowości Jawor – obręb Nr 1 Gospodarstwo – DSAG S3 –
obszar nr 2

51	4,6962	Jawor	Nr 3 łąny
48/1	4,4034	Jawor	Nr 3 łąny
48/2	0,0974	Jawor	Nr 3 łąny
4/94	23,0157	Jawor	Nr 1 Gospodarstwo
Łącznie	104,0813		

UWAGA:

1. W przypadku gdy stanie się to konieczne dla pozyskania przez Wydierżawiającego Inwestora, Wydierżawiający może jednostronnie rozwiązać umowę w całości lub w części z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, zaś Dzierżawca nie będzie wnosił do Wydierżawiającego żadnych roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy lub zmniejszenia powierzchni dzierżawionej, w szczególności roszczeń określonych w przepisie art. 706 kodeksu cywilnego, jak również roszczeń z tytułu zwrotu kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu przed rozpoczęciem produkcji rolnej. Przedmiot dzierżawy docelowo stanowi teren inwestycyjny WSSE „INVEST-PARK”.

1.4. Mapa pogładowa Przedmiotu Dzierżawy:





1.5. Termin Dzierżawy:

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem na cele rolnicze **do dnia określonego przez Oferenta w formularzu ofertowym (maksymalny okres dzierżawy do 30.11.2025 r.)**.

Wybór terminu na formularzu przez Oferenta jest wiążący.

2. WARUNKI ZAKWALIFIKOWANIA OFERENTA DO POSTĘPOWANIA

Podstawowym warunkiem zakwalifikowania Oferenta do udziału w procedurze zaproszenia jest zapoznanie się przez Oferenta z Zaproszeniem do składania ofert i zaakceptowanie jego postanowień.

3. WYKLUCZENIE OFERENTÓW

Z udziału w postępowaniu wyklucza się Oferentów (ich ofert zostaną odrzucone i nie będą brały udziału w dalszym toku postępowania), którzy:

- złożą więcej niż jedną ofertę lub złożą ofertę zawierającą niejednoznacznie opisaną propozycję,
- złożyli w postępowaniu nieprawdziwe informacje, istotne w ocenie Zamawiającego,
- w swojej ofercie nie zawarli oferowanego czynszu dzierżawnego lub nie podpisali oferty,
- nie wypełnili wszystkich pól w formularzu zgłoszeniowym,
- złożyli ofertę na innym formularzu niż tym, który stanowi załącznik do postępowania,
- złożyli cenę niższą, niż cena minimalna określona w formularzu ofertowym.
- złożyli oferty w przezroczystej kopercie lub otwartej kopercie lub koperta nie zawierała opisu „**Nie otwierać koperty do dnia 19.03.2025 r. do godziny 11:10. Oferta na dzierżawę terenów w miejscowości Jawor DSAG – obszar nr 2**”.

Oferta złożona po terminie określonym w pkt. 5 niniejszego postępowania nie zostanie pozostanie w aktach bez rozpoznania.

4. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ

- a) Oferent może zwrócić się do Wydierżawiającego pocztą elektroniczną, w terminie do dnia 14.03.2025 r. do godz. 12⁰⁰ (liczy się data wpływu zapytania) z wnioskiem o udzielenie wyjaśnień związanych ze opisem Przedmiotu Dzierżawy i przebiegiem postępowania. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za sposób i terminowość dostarczenia zapytania.

- b) Wyjaśnienia udzielane w trybie określonym w punkcie lit. a) stanowią jedyny wiążący i formalnie dopuszczalny tryb wyjaśnienia treści zaproszenia do składania ofert. Oferent ponosi pełną odpowiedzialność za swoje działania lub zaniechania oparte na informacjach uzyskanych od Wydierżawiającego lub osób trzecich w innym trybie.

**Wszelkie zapytania związane z przedmiotem postępowania proszę kierować do
Departamentu Inwestycji i Nabywania Nieruchomości:**

e-mail: dinn@invest-park.com.pl

tel.: +48 74 664 91 66

Kopie odpowiedzi wraz z zapytaniem, lecz bez ujawnienia jego autora, Wydierżawiający opublikuje na stronie internetowej ogłoszenia postępowania.

5. SPORZĄDZANIE I SKŁADANIE OFERT

Złożona oferta musi zawierać wypełnione wszystkie wymagane pola zgodnie z formularzem zgłoszeniowym (który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia do składania ofert). Każda oferta musi być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania danego oferenta. Każdy z oferentów może przedstawić tylko jedną ofertę. Termin związania ofertą wynosi 60 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. **Do oferty należy dołączyć podpisaną informację RODO (załącznik nr 2).**

OFERTY NALEŻY ZŁOŻYĆ DO 19.03.2025 r. (do godz. 11:00)

Ofertę pisemną wraz z oświadczeniem RODO (wypełniona i podpisana) należy doręczyć Zamawiającemu do dnia **19.03.2025 r.** do godziny **11.00** na adres Zamawiającego:

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna

„INVEST-PARK” sp. z o. o.

ul. Uczniowska 16

58-306 Wałbrzych

Oferty należy doręczyć w nieprzejrzystej i zamkniętej kopercie, zaadresowanej do Zamawiającego i dodatkowo opisanej w sposób następujący:

„Nie otwierać koperty do dnia 19.03.2025 r. do godziny 11:10.

Oferta na dzierżawę terenów w miejscowości Jawor DSAG – obszar nr 2”.

6. OTWARCIE I OCENA OFERT.

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wydzierżawiającego (ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych – I piętro, sala konferencyjna), w dniu **19.03.2025 roku o godz. 11:10**. W celu przedstawienia wstępnych informacji o złożonych propozycjach przez Oferentów, otwarcie ofert nastąpi w obecności Oferentów lub ich przedstawicieli w ww. terminie. Podczas otwarcia ofert nastąpi ogłoszenie nazwy oferenta oraz wszystkich elementów oferty podlegających ocenie – dotyczy to każdej oferty złożonej w terminie określonym w pkt 5.

Po otwarciu ofert nastąpi część niejawną, podczas której zostanie przeprowadzona ocena ofert pod względem formalnym oraz wybór najlepszej oferty zgodnie z kryteriami Zaproszenia do składania ofert.

7. KRYTERIA OCENY OFERT

Przy wyborze najlepszej oferty Spółka będzie kierowała się następującymi kryteriami i ich znaczeniem:

- Proponowany czynsz za dzierżawę nieruchomości – waga 100 %

$$K1 = (Cb / Cmax) \times 100 \%$$

K1 – liczba punktów w ramach kryterium czynszu,

Cmax – najwyższy czynsz ofertowy w ofertach podlegających ocenie,

Cb – czynsz przedstawiony w badanej ofercie.

- **SUMA PUNKTÓW = K1**

Jeżeli Wydzierżawiający **nie może dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej** ze względu na to, że zostały złożone oferty, które uzyskały taką samą ilość punktów, Wydzierżawiający wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Wydzierżawiającego ofert dodatkowych z zachowaniem formy przewidzianej dla ich składania. Oferty dodatkowe będą oceniane tylko w kryterium : **proponowany czynsz za dzierżawę**.

8. PROTESTY I UWAGI

Przebieg zaproszenia do składania ofert oraz wyniki analizy ofert nie podlegają protestom, zastrzeżeniom, ani jakimkolwiek innym postępowaniom dotyczącym zmiany przedmiotowych wyników.

9. POUFNOŚĆ INFORMACJI

Informacje dotyczące badania i porównywania ofert są poufne.

10. DODATKOWE INFORMACJE

- W wyborze najkorzystniejszej oferty podmioty biorące udział w procedurze zostaną poinformowane pocztą elektroniczną (e-mail). Informacja o wyborze określonej oferty zostanie również udostępniona na stronie internetowej:

<https://invest-park.com.pl/>

lub

<bip.invest-park.com.pl/>

- Informację o wyborze najkorzystniejszej oferty będą udzielane nie wcześniej niż po **zaakceptowaniu wyboru oferty przez Zarząd Spółki.**
- Oferent może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać swoją ofertę.
- W toku badania i oceny ofert Spółka może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
- W przypadku rezygnacji z zawarcia umowy dzierżawy przez wybranego oferenta, zostanie wybrana oferta, która zajęła kolejne miejsce ze względu na otrzymaną punktację.
- Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. w każdym momencie może unieważnić postępowanie, zakończyć postępowanie bez wybrania oferty, w tym bez podania przyczyny. W tych przypadkach Oferentom nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia.
- Proces wyboru Oferenta:
 - otwarcie ofert w dniu 19.03.2025 r.,
 - analiza ofert
 - zgłoszenie wniosku do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty,
 - akceptacja Zarządu Spółki,
 - ogłoszenie wyników na stronie internetowej,
 - poinformowanie oferenta oraz przygotowanie Umowy na dzierżawę terenu.
- Wszystkie dokumenty składające się na ofertę muszą być podpisane przez osoby uprawnione lub upoważnione.
- Integralną częścią ogłoszenia są załączniki.

11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy
- 2) Załącznik nr 2 - Informacja RODO
- 3) Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę nieruchomości (przedmiotowy dokument jest szablonem)

Załącznik nr 1 – Formularz oferty.

**OFERTA
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI**

1. Dane Oferenta (Proszę o wypełnienie wszystkich pól):

Imię i Nazwisko lub pełna nazwa przedsiębiorstwa wraz z osobą reprezentującą

.....
.....
.....

Imię i Nazwisko osoby kontaktowej

Adres zamieszkania lub adres zarejestrowania przedsiębiorstwa.....

.....

Nr PESEL:

Nr telefonu.....

E-mail.....

Dodatkowe dane (wypełnić w przypadku składania oferty jako przedsiębiorstwo rolnicze):

REGON

NIP.....

2. Dane dotyczące nieruchomości

Miejscowość: Jawor – obręb Nr 1 Gospodarstwo – DSAG S3-Jawor

Składam Ofertę na dzierżawę nieruchomości o nr: 4/97, 4/96, 4/72, 4/71, 4/80, 4/79, 4/78, 4/91, 4/81,
4/82, 4/83, 4/31, 4/30, 4/85, 10, 27, 64/1, 64/2, 63, 62, 51, 48/1, 48/2, 4/94;

3. Treść Oferty (**Proszę o wypełnienie wszystkich pól oraz o wybór terminu zakończenia dzierżawy**)

<p>Proponowana cena czynszu dzierżawnego za 1 ha nieruchomości za cały okres dzierżawy (nie mniej niż 1000 zł / ha)</p>	<p>W odpowiedzi na ogłoszenie internetowe, za dzierżawę nieruchomości oferuję zł / ha</p>
<p>Wybór terminu trwania umowy dzierżawy, w celu pobierania pożytków rolniczych. (określenie terminu dzierżawy jest wiążące)</p>	<p>Termin dzierżawy nieruchomości proponuję do :</p> <p><input type="checkbox"/> 30.04.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.05.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.06.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.07.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.08.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.09.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.10.2025 r. <input type="checkbox"/> 30.11.2025 r.</p>
<p>Oświadczam, iż zapoznałem się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości na którą składam ofertę dzierżawy. Oświadczam, iż po zapoznaniu się z opisem zaproszenia do składania ofert wraz z załącznikami, akceptuję jego postanowienia bez zastrzeżeń.</p>	

.....
(podpis osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta)

.....
(data złożenia oferty)

Załącznik nr 2 – Informacja RODO:

Informujemy, że:

W związku z postępowaniem dotyczącym dzierżawy na cele rolnicze nieruchomości położonej w miejscowości Jawor, (woj. dolnośląskie, pow. jaworski), zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest:
Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu, adres: ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 435.890.000 zł, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000059084, NIP 886-20-81-325, REGON 890572595 (dalej: WSSE).
2. Dane kontaktowe administratora:
WSSE „INVEST-PARK” sp. z o. o., ul. Uczniowska 16
58-306 Wałbrzych, tel. +48 74 664 91 64.
3. Niniejsza informacja dotyczy danych osobowych:
osób fizycznych biorących udział w postępowaniu, pracowników, współpracowników, zleceniobiorców, podwykonawców, pełnomocników, przedstawicieli lub reprezentantów podmiotów biorących udział w postępowaniu oraz innych osób, których dane WSSE przetwarza w celach weryfikacji złożonych ofert oraz zawarcia i realizacji umowy dzierżawy nieruchomości.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne dla przeprowadzenia postępowania oraz innych działań prowadzących do zawarcia oraz realizacji umowy.
5. W związku z postępowaniem, WSSE może przetwarzać podane dane osobowe, takie jak:
 - 1) imię i nazwisko, firma, adres prowadzenia działalności gospodarczej, adres korespondencyjny,
 - 2) dane kontaktowe, takie jak adres e-mail, numer telefonu lub faxu,
 - 3) numery rejestrowe (PESEL, NIP lub REGON),
 - 4) stanowisko zajmowane w ramach danej organizacji lub pełnioną funkcję,
 - 5) inne dane zawarte w oświadczeniach Oferenta przedstawianych w postępowaniu, w tym inne niż numery rejestrowe.
6. Podstawą prawną przetwarzane danych jest:
 - 1) art. 6 ust. 1 f RODO – w zakresie danych osobowych, których przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora. Administrator realizuje prawnie uzasadniony interes w postaci wyboru oferenta, który będzie uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy;
 - 2) art. 6 ust. 1 lit. b RODO – w zakresie danych osobowych, których przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
 - 3) art. 6 ust. 1 lit. c RODO – w zakresie danych osobowych, których przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;

7. WSSE może przekazywać dane osobowe tylko w zakresie, w jakim jest to niezbędne dla prowadzenia działalności i nie wykraczając poza zakres wskazany w podstawach przetwarzania danych wskazanych powyżej podmiotom przetwarzającym na zlecenie WSSE dane osobowe np.: w celu archiwizacji dokumentów, podmiotom prowadzące działalność doradczą, audytorską oraz kancelariom prawnym. W zależności od przebiegu postępowania dane mogą ponadto być przekazane właściwym organom władzy publicznej, w szczególności sądom.
8. Dane osobowe są przetwarzane w celach określonych powyżej i w zakresie koniecznym dla ich osiągnięcia tak długo, jak jest to niezbędne, w szczególności:
 - w celu obsługi postępowania oraz prawidłowej realizacji Umowy - przez czas jego trwania oraz do zawarcia umowy,
 - poprzez przechowywanie dokumentacji jej archiwizacji dla celów wykazania spełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy o rachunkowości i ustawy Ordynacja Podatkowa - przez okres wskazany we właściwych przepisach prawa,
 - przez okres czasu niezbędny dla celów ustalania lub dochodzenia przez WSSE roszczeń cywilnoprawnych w ramach prowadzonej działalności oraz obrony przed takimi roszczeniami.
9. Osoba, której dane są przetwarzane ma prawo:
 - 1) dostępu do swoich danych osobowych przetwarzanych przez WSSE,
 - 2) żądania usunięcia danych osobowych - w przypadkach określonych przepisami RODO,
 - 3) żądania sprostowania lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych – w przypadkach określonych przepisami RODO,
 - 4) wyrażenia sprzeciwu - z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją – wobec przetwarzania danych osobowych, jeżeli takie przetwarzanie dokonywane jest w celu realizacji interesu publicznego lub uzasadnionych interesów WSSE lub strony trzeciej,
 - 5) żądania przeniesienia danych, tj. otrzymania danych osobowych przekazanych Spółce w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym i możliwym do odczytu maszynowego formacie oraz do żądania przestania takich danych osobowych do innego administratora danych osobowych, bez utrudnień ze strony WSSE i z zastrzeżeniem własnych zobowiązań dotyczących poufności,
 - 6) złożenia skargi do właściwego organu ochrony danych osobowych – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Podane dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich, spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego.
11. Dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu, jak też w oparciu o podane dane nie będą podejmowane zautomatyzowane decyzje.

.....
(podpis osoby podającej dane)

Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę nieruchomości.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Wałbrzychu w dniu ____ . ____ . 2025 r. pomiędzy:

Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK” sp. z o.o. mającą swoją siedzibę w Wałbrzychu, 58-306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000059084 (NIP 886-20-81-325, REGON 890572595) posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 435.890.000 PLN, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, którą reprezentują:

a

_____, adres: ul. _____, _____, NIP:

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

a każdy z osobna **Stroną**.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej o łącznej powierzchni **104,0813 ha**, położonej w województwie dolnośląskim, powiecie jaworskim, Gminie Jawor, obręb Nr 1 Gospodarstwo, składająca się z działek o numerze ewidencyjnym: 4/97,4/96, 4/72, 4/71, 4/80, 4/79, 4/78, 4/91, 4/81, 4/82, 4/31, 4/30, 4/85, 10, 27, 64/1, 64/2, 63, 62, 51, 48/1, 48/2, 4/94, które są objęte granicami WSSE „INVEST-PARK”, zwane dalej **Przedmiotem Dzierżawy**, będące własnością **Wydzierżawiającego** (Przedmiot Dzierżawy oznaczony w załączniku nr 1, który stanowi integralną część niniejszej Umowy).

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres od **podpisania niniejszej umowy** do ____ . ____ . 2025 r., z przeznaczeniem na cele rolnicze.

2. Dzierżawca oświadcza, iż posiada wiedzę, że Przedmiot Dzierżawy, w okresie dzierżawy może zostać przeznaczony na cele inwestycyjne. W przypadku gdy stanie się to konieczne dla pozyskania przez Wydierżawiającego inwestora, Wydierżawiający **może rozwiązać umowę jednostronnie w całości lub w części z jedno miesięcznym okresem wypowiedzenia**, zaś Dzierżawca nie będzie wnosił do Wydierżawiającego żadnych roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy, w szczególności roszczeń określonych w przepisie art. 706 k.c., jak również roszczeń z tytułu zwrotu kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu przed rozpoczęciem produkcji rolnej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić czynsz za cały okres dzierżawy w wysokości: _____._____.____. zł (słownie: _____ złotych i ____/100) za **104,0813 ha** (tj. _____ zł za ha).
4. Czynsz jest zwolniony z VAT na podstawie §3 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 roku w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 955).
5. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić czynsz dzierżawny za cały okres dzierżawy z dołu **w ciągu 14 dni** od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego. Faktura VAT zostanie wystawiona najpóźniej w ciągu 90 dni po zakończeniu okresu dzierżawy. Rachunek bankowy Wydierżawiającego zostanie wskazany w treści faktury. Płatność uznaje się za dokonaną w dacie uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest bez osobnego wezwania do zapłaty odsetek ustawowych.
7. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy część czynszu dzierżawnego należną za okres od dnia podpisania umowy do dnia rozwiązania umowy (wysokość czynszu zostanie naliczona proporcjonalnie).
8. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy wydierżawiającemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.

§3

1. Wydierżawiający jest uprawniony poprzez prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie, bez ograniczeń, do przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy (przy udziale Dzierżawcy), a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uwzględniać zalecenia pokontrolne Wydierżawiającego.

§4

1. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikłe z powodu utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w nienależyтым stanie.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:
- a. szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub w zasiewach, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wyzierżawiającego) oraz zwierzęcą łowną,
 - b. wszelkie wypadki losowe m. in. podtopienia, powodzie, pożary, gradobicia oraz działania silnych wiatrów, które mogą wpłynąć na zmniejszenie plonów i całkowite ich zniszczenie.

§5

1. Dokonywanie napraw Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z art. 697 Kodeksu cywilnego obciąża Dzierżawcę.
2. Dokonywanie przez Dzierżawcę nakładów na Przedmiot Dzierżawy wymagających współdziałania ze strony Wyzierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego - pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu nakładów.
3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną na piśmie – pod rygorem nieważności.

§6

1. Wyzierżawiającemu służy prawo natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z §2 ust. 1,
 - 2) uporczywego lub rażącego naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy,
 - 3) naruszenia obowiązku wskazanego w §8.
2. O zamierzonym rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w §6 ust. 1 Wyzierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego co najmniej 7 dniowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.

§7

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest – w zakresie ustalonym z Wyzierżawiającym – do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnego jego używania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na swój koszt zasiewy – w terminie do ostatniego dnia obowiązywania umowy. Jeżeli Dzierżawca nie usunie zasiewów w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Wyzierżawiający wezwie go do ich usunięcia wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Strony zgodnie postanawiają, że nieusunięcie zasiewów w dodatkowo wyznaczonym terminie traktować będą jako wypadek nagły, o którym mowa w art. 480 § 3 kodeksu cywilnego – a Wyzierżawiający będzie uprawniony do usunięcia zasiewów na koszt i ryzyko Dzierżawcy – zachowując przy tym roszczenie o naprawienie szkody.

3. Niniejszym Dzierżawca oświadcza, że jeżeli przy zakończeniu dzierżawy pozostawi zasiewy, nie będzie żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie 14 dni od zakończenia niniejszej umowy.
5. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Wyzierżawiającemu, po zakończeniu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości 2/12 czynszu określonego w §2 ust. 3 niniejszej umowy.

§8

Dzierżawca nie może poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim Przedmiotu Dzierżawy, bez uzyskania uprzedniej zgody Wyzierżawiającego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§9

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu miejscowo właściwego dla Wyzierżawiającego sądu powszechnego.

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Wszystkie koszty zawarcia niniejszej umowy, o ile przewidziane są w przepisach szczególnych ponosi Dzierżawca.

§13

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla
Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Załączniki:

- Zaproszenie do składania ofert oraz oferta Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

Dzierżawca
