

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



WAŁBRZYSKA SPECJALNA
STREFA EKONOMICZNA



Polska
Strefa Inwestycji

SPECYFIKACJA

POSTĘPOWANIA NA WYBÓR DZIERŻAWCY
W TRYBIE ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT

Dotyczy:

dzierżawy dla celów rolniczych nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie Wrzesińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej - obręb Obłaczkowo oraz Chocicza Mała (woj. wielkopolskie, pow. wrzesiński).

Patryk Muszyński
Główny Specjalista
Magdalena Cendrowicz
Wicedyrektor
Departamentu Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości
Departamentu Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Wałbrzych, czerwiec 2025 rok

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

Robert Płaza

Figure 1. Schematic representation of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group (CG) and the experimental group (EG). The CG was divided into two subgroups: the control group (CG) and the control group (CG). The EG was divided into two subgroups: the experimental group (EG) and the experimental group (EG). The subjects were divided into two groups: the control group (CG) and the experimental group (EG). The CG was divided into two subgroups: the control group (CG) and the control group (CG). The EG was divided into two subgroups: the experimental group (EG) and the experimental group (EG).

2

1. ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

1.1. Wydierżawiający

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

1.2. Informacje Ogólne

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu **zaprasza do składania ofert** na dzierżawę nieruchomości gruntowej niezabudowanej **na cele rolnicze** położonej w miejscowości **Chocicza Mała (Wrzesińska Strefa Aktywności Gospodarczej)** (woj. wielkopolskie, powiat wrzesiński, link lokalizacyjny: <https://maps.app.goo.gl/NW4FmFdB6giNo4CW7>). Niniejsze zaproszenie do składania ofert opisuje 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
48/14	0,2464	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
48/17	0,2730	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
49/10	0,4807	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
48/15	0,4697	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała

Dzierżawa nieruchomości w miejscowości Chocicza Mała i Obłaczkowo (WSAG)

48/18	0,3395	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
49/11	0,2141	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
27/23	0,5834	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
27/22	1,8169	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
27/29	2,7830	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
5/3	3,4407	Gmina Chocicza Mała, ulica: - (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Chocicza Mała
36/5	28,5371	Gmina Białężyce, ulica: Białężyce (pow. wrzesiński, woj. wielkopolskie)	Obłaczkowo
łącznie	39,1845		

UWAGA:

W związku z tym, że Przedmiot dzierżawy jest terenem inwestycyjnym WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o., Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy w całości lub w części z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy stanie się to konieczne dla pozyskania przez Wyzierżawiającego inwestora. Dzierżawca nie będzie wnosił do Wyzierżawiającego 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.

1.4. Mapa poglądowa Przedmiotu Dzierżawy:







1.5. Termin Dzierżawy:

Wydierżawiający 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 30.11.2026 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,
- zaoferowali czynsz niższy niż minimalny określona w formularzu ofertowym.
- nie złożyli oferty w nieprzezroczystej i zamkniętej kopercie zawierającej opis „**Nie otwierać koperty do dnia 18.07.2025 r. do godziny 12:10. Oferta na dzierżawę terenów w WSAG – Chocicza Mała / Obłaczkowo**”.

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

4. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ

- a) Oferent może zwrócić się do Wydierżawiającego pocztą elektroniczną, w terminie do dnia 14.07.2025 r. do godz. 12⁰⁰ (liczy się data wpływu zapytania) z wnioskiem o udzielenie wyjaśnień związanych z 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 (w przypadku pełnomocników należy do oferty dołączyć pełnomocnictwo w formie pisemnej do złożenia ofert). 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 klauzulę informacyjną RODO - załącznik nr 2.**

OFERTY NALEŻY ZŁOŻYĆ DO 18.07.2025 r. (do godz. 12:00)

Ofertę sporządzoną w formie pisemnej wraz z oświadczeniem RODO (wypełniona i podpisana) należy doręczyć Zamawiającemu do dnia **18.07.2025 r.** do godziny **12.00** 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 18.07.2025 r. do godziny 12:10.
Oferta na dzierżawę terenów WSAG – Chocicza Mała / Obłóczkowo”.***

6. OTWARCIE I OCENA OFERT.

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wydzierżawiającego (ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych – I piętro, sala konferencyjna), **w dniu 18.07.2025 roku o godz. 12:10.** 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 niejawna, 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 Wydierżawiający **nie może dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej** ze względu na to, że zostały złożone oferty, które uzyskały taką samą ilość punktów, Wydierżawiający wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Wydierżawiającego ofert dodatkowych z zachowaniem formy przewidzianej dla ich składnia. Oferty dodatkowe będą oceniane tylko w kryterium : **proponowany czynsz za dzierżawę**.

8. PROTESTY I UWAGI

Przebieg postępowania 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:

bip.invest-park.com.pl

- Informację o wyborze najkorzystniejszej oferty będą udzielane nie wcześniej niż po **zaakceptowaniu wyboru Dzierżawcy przez właściwy organ spółki WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. tj. Zarząd lub Radę Nadzorczą (zgodnie z umową 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 18.07.2025 r.,
 - analiza ofert,
 - zgłoszenie wniosku do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty,
 - akceptacja Zarząd Spółki/Rada Nadzorcza,
 - ogłoszenie wyników na stronie internetowej,
 - poinformowanie oferenta oraz przygotowanie Umowy na dzierżawę terenu.
- Wszystkie dokumenty składające się na ofertę muszą być podpisane przez osoby do tego uprawnione lub upoważnione.
- Integralną częścią specyfikacji są załączniki.

11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy,
- 2) Załącznik nr 2 - Klauzula informacyjna RODO,
- 3) Załącznik nr 3 - projekt umowy na dzierżawę nieruchomości.

**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: Chocicza Mała i Obłaczkowo – Wrzesińska Strefa Aktywności Gospodarczej

Składam Ofertę na dzierżawę nieruchomości o nr: 48/14, 48/17, 49/10, 48/15, 48/18, 49/11, 27/23, 27/22, 27/29, 36/5, 5/3;

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

Proponowana wysokość czynszu dzierżawnego za 1 ha nieruchomości za cały okres dzierżawy (nie mniej niż 1000 zł / ha)	W odpowiedzi na ogłoszenie internetowe, za dzierżawę nieruchomości oferuję zł / ha														
Wybór terminu trwania umowy dzierżawy, w celu pobierania pożytków rolniczych. (określenie terminu dzierżawy jest wiążące)	Termin dzierżawy nieruchomości proponuję do : <table><tr><td>☐</td><td>30.03.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.06.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.07.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.08.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.09.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.10.2026 r.</td></tr><tr><td>☐</td><td>30.11.2026 r.</td></tr></table>	☐	30.03.2026 r.	☐	30.06.2026 r.	☐	30.07.2026 r.	☐	30.08.2026 r.	☐	30.09.2026 r.	☐	30.10.2026 r.	☐	30.11.2026 r.
☐	30.03.2026 r.														
☐	30.06.2026 r.														
☐	30.07.2026 r.														
☐	30.08.2026 r.														
☐	30.09.2026 r.														
☐	30.10.2026 r.														
☐	30.11.2026 r.														
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.															

.....
(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 połączonych na terenie Wrzesińskiej Strefie Aktywności Gospodarczej - obręb Obłaczkowo oraz Chocicza Mała (woj. wielkopolskie, pow. wrzesiński), 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;

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 przesłania 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.

Potwierdzenie zapoznania się klauzulą:

.....
(podpis osoby podającej dane)



Załącznik nr 3 – Projekt 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 **39,1845 ha**, położonej w województwie wielkopolskim, powiecie wrzesińskim, Gminie Września, obręb Chocicza Mała oraz Obłóczkowo, w granicach Wrzesińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym: **48/14** o pow. 0,2464 ha, **48/17** o pow. 0,2730 ha, **49/10** o pow. 0,4807 ha, **48/15** o pow. 0,4697 ha, **48/18** o pow. 0,3395 ha, **49/11** o pow. 0,2141 ha, **27/23** o pow. 0,5834 ha, **27/22** o pow. 1,8169 ha, **27/29** o pow. 2,7830 ha, **5/3** o pow. 3,4407 ha oraz **36/5** o pow. 28,5371 ha, 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 ____ . ____ . 2026 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 **39,1845 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 2025 r. poz. 832).
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 po zakończeniu okresu dzierżawy, najpóźniej w ciągu 90 dni od zakończenia 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 czas opóźnienia.
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 nienależytym stanie.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a. szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub w zasiewach, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wydierżawiającego) oraz zwierzęną 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 Wydierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego - pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu nakładów.
3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie – pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiającym – 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu, po zakończeniu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty

Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 9.

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

§ 10.

1. Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu miejscowo właściwego dla Wydzierżawiającego sądu powszechnego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11.

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

§ 12.

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

Załączniki:

- Zaproszenie do składania ofert oraz oferta Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

Dzierżawca
