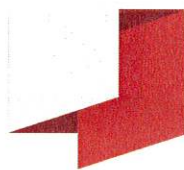


Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST – PARK” sp. z o.o.
ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych



WAŁBRZYSKA SPECJALNA
STREFA EKONOMICZNA



Polska
Strefa Inwestycji

SPECYFIKACJA

POSTĘPOWANIE NA WYBÓR DZIERŻAWCY NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT

Dotyczy:

dzierżawy nieruchomości dla celów rolniczych w miejscowości Wądroże Wielkie – obręb Budziszów Wielki (woj. dolnośląskie, pow. jaworski).

Teodor Stępa

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Hołub

Wiceprezes Zarządu

Wałbrzych, wrzesień 2025 rok

Patryk Muszyński
Główny Specjalista

w Departamencie Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Iwona Łubkowska

Dyrektor
Departamentu Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

Robert Płaza

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:.....	4
1.5. Termin Dzierżawy:.....	7
2. WARUNKI ZAKWALIFIKOWANIA OFERENTA DO POSTĘPOWANIA	7
3. WYKLUCZENIA.....	7
4. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ	7
5. SPORZĄDZANIE I SKŁADANIE OFERT	8
6. OTWARCIE OFERT.	9
7. KRYTERIUM OCENY OFERT.....	9
8. PROTESTY I UWAGI	9
9. POUFNOŚĆ INFORMACJI	10
10. DODATKOWE INFORMACJE	10
11. ZAŁĄCZNIKI	10

Wądroże Wielkie

Wądroże Wielkie

Wądroże Wielkie

Wądroże Wielkie

Wądroże Wielkie

Wądroże Wielkie

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 **zaprasza do składania ofert** na dzierżawę nieruchomości gruntowej niezabudowanej **na cele rolnicze** położonej w miejscowości **Wądroże Wielkie (obręb Budziszów Wielki)**, (woj. dolnośląskie, powiat jaworski, link lokalizacyjny:

<https://maps.app.goo.gl/DVoS8Ut8tX27QpCq8>). 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:

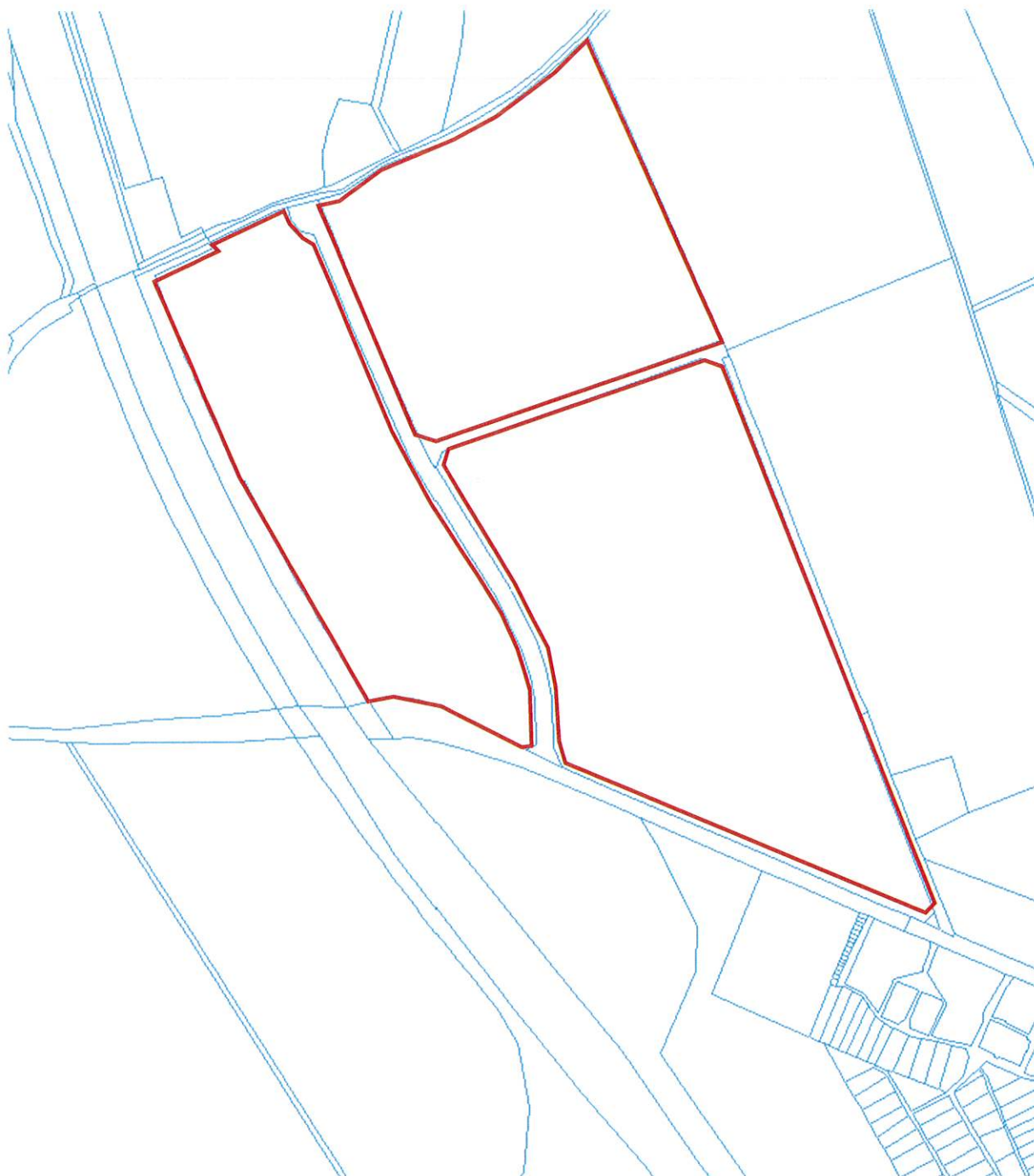
Nr działki	Powierzchnia (ha)	Lokalizacja	Obręb ewidencyjny
2/9	7,2347	Wądroże Wielkie	Budziszów Wielki
2/17	7,6696	Wądroże Wielkie	Budziszów Wielki
2/18	11,6722	Wądroże Wielkie	Budziszów Wielki
łącznie	26,5765		

UWAGA:

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy dla wybranego Dzierżawcy nastąpi dopiero **od 31.10.2025 roku**.
2. 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 30.11.2026 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,
- 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 17.10.2025 r. do godziny 13:10. Oferta na dzierżawę terenów w Wądrożu Wielkim - obręb Budziszów Wielki**”.

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

4. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ

- a) Oferent może zwrócić się do Wydzierżawiającego pocztą elektroniczną, w terminie do dnia 13.10.2025 r. do godz. 12⁰⁰ (liczy się data wpływu zapytania) z wnioskiem o udzielenie wyjaśnień związanych ze opisem Przedmiotu Dzierżawy i przebiegiem postępowania. Wydzierżawiający 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 17.10.2025 r. (do godz. 13:00)

Ofertę pisemną wraz z oświadczeniem RODO (wypełniona i podpisana) należy doręczyć Zamawiającemu do dnia **17.10.2025 r.** do godziny **13.00** 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 17.10.2025 r. do godziny 13:10.
Oferta na dzierżawę terenów Wądroże Wielkie / obręb Budziszów Wielki”.***

6. OTWARCIE I OCENA OFERT.

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wydierżawiającego (ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych – I piętro, sala konferencyjna), w dniu **17.10.2025 roku o godz. 13:10**. 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 składania. Oferty dodatkowe będą oceniane również 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:

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 jakiekolwiek roszczenia.
- Proces wyboru Oferenta:
 - otwarcie ofert w dniu 17.10.2025 r.,
 - analiza ofert,
 - zgłoszenie wniosku do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty,
 - zaakceptowaniu wyboru dzierżawcy przez właściwy organ spółki WSSE „INVEST-PARK” sp. z o.o. tj. Zarząd lub Radę Nadzorczą (zgodnie z umową 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 oraz 2 - Formularz ofertowy + Informacja RODO
- 2) Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę nieruchomości (przedmiotowy dokument jest szablonem)

**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: Wądroże Wielkie – obręb Budziszów Wielki.

Składam Ofertę na dzierżawę nieruchomości o nr: 2/9, 2/17, 2/18

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

Proponowana cena 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)

Informujemy, że:

W związku z postępowaniem dotyczącym dzierżawy na cele rolnicze nieruchomości położonej w miejscowości Wądroże Wielkie, (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 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.

.....
(podpis osoby podającej dane)

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**,

Wydzierżawiający oraz Dzierżawca zwani dalej będą łącznie Stronami, a każdy z osobna **Stroną**.

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej o łącznej powierzchni **26,5765 ha**, położonej w województwie dolnośląskim, powiecie jaworskim, Gminie Wądroże Wielkie, obręb Postolice, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym: 2/9, 2/17, 2/18, która stanowi własność WSSE „INVEST-PARK” (nr KW: _____), zwanej dalej **Przedmiotem Dzierżawy**.
2. Przedmiot Dzierżawy został oznaczony na mapie poglądowej stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy „Mapa poglądowa Przedmiotu dzierżawy”.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania Przedmiotem dzierżawy wynikające z tytułu własności.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres od **31.10.2025 r.** do _____.2026 r., z przeznaczeniem na cele rolnicze.
2. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego i nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić **czynsz** za cały okres dzierżawy w wysokości: _____._____.____. zł (słownie: _____ złotych i ____/100) za **26,5765 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 do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego odsetek za czas opóźnienia bez potrzeby uprzedniego wzywania go do ich zapłaty.
7. 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 **wypowiedzieć umowę w całości lub w części, z zachowaniem z jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W sytuacji wypowiedzenia umowy dzierżawy w celu pozyskania inwestora, Dzierżawca jest zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy (tj. w ciągu 7 dni po zakończeniu terminu wypowiedzenia).**
8. Dzierżawca oświadcza, że 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.
9. W przypadku niewydania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę w terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy – w sytuacji, gdy umowa została wypowiedziana przez Wydierżawiającego z uwagi na planowane wykorzystanie Przedmiotu dzierżawy do celów inwestycyjnych – Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wydierżawiającego, obejmującą zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści, które Wydierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby Przedmiot dzierżawy został wydany w terminie.
10. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę czynszem dzierżawnym naliczonym do daty rozwiązania umowy w wysokości obliczonej proporcjonalnie do wysokości czynszu wskazanego w § 2 ust. 3 umowy tj. czynszu przewidzianego umową za cały okres dzierżawy.
11. Dzierżawca nie może poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać Przedmiotu Dzierżawy do używania osobom trzecim, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3.

1. Wydierżawiający jest uprawniony do wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie, bez ograniczeń, celem przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy, a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli.
2. Wydierżawiający sporządza protokół z kontroli, w którym wskazuje podjęte czynności, stan Przedmiotu dzierżawy oraz zalecenia pokontrolne dla Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uwzględniać zalecenia pokontrolne Wydierżawiającego.

§ 4.

1. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikające z zaniechania obowiązku utrzymania Przedmiotu dzierżawy w należytym stanie.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie dzierżawy lub w zasiewach, które powstałe z przyczyn niezależnych do niego, za szkody wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wyzierżawiającego), powstałe na skutek działania zwierząt, wypadków losowych i środowiska, jak 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 poniesionych nakładów.
3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną na piśmie i tylko w zakresie w niej wskazanym – pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z § 2 ust. 1,
 - b. uporczywego lub rażącego naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności poddzierżawienia, wynajęcia bądź oddania Przedmiotu dzierżawy do używania osobom trzecim, bez uzyskania uprzedniej zgody Wyzierżawiającego.
2. Przed wypowiedzeniem umowy, o którym mowa w ust. 1 Wyzierżawiający zobowiązany jest wezwać Dzierżawcę w formie pisemnej do usunięcia naruszeń udzielając mu w tym celu dodatkowego 7 dniowego terminu.
3. Po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Wyzierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy, w terminie nieprzekraczającym 7 dni.

§ 7.

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do pierwotnego stanu, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnego jego używania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć zasiewy we własnym zakresie i na swój koszt, do dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy Wyzierżawiającemu. Jeżeli Dzierżawca nie usunie zasiewów w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym, Wyzierżawiający wezwie go do ich usunięcia wyznaczając mu

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 na Przedmiocie dzierżawy zasiewy, nie będzie żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów.
4. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w terminie miesiąca od otrzymania wezwania do jej wydania od Wydierżawiającego.
5. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu po zakończeniu stosunku dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
6. W przypadku bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy takiego korzystania, w wysokości stanowiącej dwukrotność miesięcznego czynszu dzierżawnego, wyliczonego w oparciu o wysokości czynszu wskazanego w § 2 ust. 3 Umowy.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu miejscowo właściwego dla Wydierżawiającego.
3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

Załączniki:

- mapa pogładowa Przedmiotu dzierżawy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Załącznik nr 1
do Umowy z dnia 2025 r.

Poniższa mapa pogładowa przedstawia granice nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej Przedmiot Umowy.

