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
W TRYBIE ZAPROSZENIA DO SKŁADANIA OFERT

Dzierżawa nieruchomości niezabudowanej pod cele rolnicze w miejscowości Dzierżoniów (woj. dolnośląskie, pow. dzierżoniowski).

Wałbrzych, październik 2026 rok

Łukasz Jachimowicz
Dyrektor
Departamentu Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Sprawdzono pod względem formalno - prawnym
Krystian Bartnikowski
Specjalista
Departament Prawny

Patryk Muszyński
Główny Specjalista
w Departamencie Inwestycji
i Nabywania Nieruchomości

Spis treści

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

1. ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

1.1. Wydzierżawiający

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 **Dzierżoniów** (woj. dolnośląskie, powiat M. Dzierżoniów, link lokalizacyjny: https://maps.app.goo.gl/DVoS8Ut8tX27QpCq8). 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
27/4	0,5217	Gmina Dzierżoniów, ul. Brzegowa / Strefowa (pow. dzierżoniowski, woj. dolnośląskie)	Zachód
29	0,5128	Gmina Dzierżoniów, ul. Brzegowa / Strefowa (pow. dzierżoniowski, woj. dolnośląskie)	Zachód
30	10,7686	Gmina Dzierżoniów, ul. Brzegowa / Strefowa (pow. dzierżoniowski, woj. dolnośląskie)	Zachód
28/2	1,9069	Gmina Dzierżoniów, ul. Brzegowa / Strefowa (pow. dzierżoniowski, woj. dolnośląskie)	Zachód

31	0,1858	Gmina Dzierżoniów, ul. Brzegowa / Strefowa (pow. dzierżoniowski, woj. dolnośląskie)	Zachód
Łącznie	13,8958		

UWAGA:

1. **W przypadku gdy stanie się to konieczne dla pozyskania przez Wydzierżawiającego Inwestora, Wydzierżawiający może jednostronnie rozwiązać umowę w całości lub w części z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, zaś Dzierżawca nie będzie wnosił do Wydzierżawiającego 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 poglądowa Przedmiotu Dzierżawy:




Brzegowa
Strzelowa



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 30.11.2028 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 zwierała opisu „**Nie otwierać koperty do dnia 17.11.2026 r. do godziny 13:10. Oferta na dzierżawę terenów w Dzierżoniowie**".

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 12.11.2026 r. do godz. $12^{\underline{00}}$ (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 Wydzierżawiającego 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, Wydzierżawiający 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 17.11.2026 r. (do godz. 13:00)

Ofertę pisemną wraz z oświadczeniem RODO (wypełniona i podpisana) należy doręczyć Zamawiającemu do dnia **17.11.2026 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 17.11.2026 r. do godziny 13:10.
Oferta na dzierżawę terenów Dzierżoniów".

6. OTWARCIE I OCENA OFERT.

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wydzierżawiającego (ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych – I piętro, sala konferencyjna), **w dniu 17.11.2026 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 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 składnia. Oferty dodatkowe będą ocenianie 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:

www.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 jakiekolwiek roszczenia.
- Proces wyboru Oferenta:

  - otwarcie ofert w dniu 17.11.2026 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 oraz 2 - Formularz ofertowy + Informacja RODO
2) 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: Dzierżoniów – obręb Zachód

Składam Ofertę na dzierżawę nieruchomości o nr: 27/4, 29, 30, 28/2, 31;

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

Proponowana cena czynszu dzierżawnego **(rocznego*)** za 1 ha nieruchomości za cały okres dzierżawy (***nie mniej niż 1000 zł / ha***) **w świetle umowy dzierżawy na 2 lata, czynsz dzierżawny płacony co roku na podstawie wystawionej faktury przez Wydzierżawiającego – faktura wystawiana co 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.*	W odpowiedzi na ogłoszenie internetowe, za dzierżawę nieruchomości oferuję ..... zł / ha na rok* ** roczny czynsz dzierżawny wyliczany na podstawie zaoferowanej propozycji cenowej za „ha" pomnożony przez całkowitą powierzchnię dzierżawy.*
Wybór terminu trwania umowy dzierżawy, w celu pobierania pożytków rolniczych. (**określenie terminu dzierżawy jest wiążące**)	Termin dzierżawy nieruchomości proponuję do : ☐ 30.03.2028 r. ☐ 30.06.2028 r. ☐ 30.07.2028 r. ☐ 30.08.2028 r. ☐ 30.09.2028 r. ☐ 30.10.2028 r. ☐ 30.11.2028 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 w miejscowości Dzierżoniów, (woj. dolnośląskie, pow. M. Dzierżoniów), 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 Sad 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)

Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę nieruchomości.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Wałbrzychu w dniu ____. ___ . **2026 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

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej o łącznej powierzchni **13,8958 ha,** położonej w województwie dolnośląskim, powiecie dzierżoniowskim, Gminie Dzierżoniów, obręb Zachód, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym: 27/4, 29, 30, 28/2, 31, 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 Nieruchomości".
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością stanowiącą Przedmiot Dzierżawy, wynikające z tytułu własności.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres od **dnia podpisania niniejszej umowy** do ____.____**.2028 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 Wydzierżawiającego inwestora, Wydzierżawiający może **wypowiedzieć umowę w całości lub w części, z zachowaniem z jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W sytuacji jednostronnego wypowiedzenia umowy dzierżawy w celu pozyskania inwestora, Dzierżawca jest zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy.**
3. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie wnosił do Wydzierżawiającego 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.
4. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić **roczny czynsz** dzierżawy w wysokości: ____.____,____ **zł** (słownie: _____ złotych i ___/100) za **14,9043 ha** (tj. _____ zł za ha).
5. 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).
6. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić roczny czynsz dzierżawny z dołu **w ciągu 14 dni** od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego. Faktury VAT będą wystawiane co 12 miesięcy w trakcie trwania okresu Umowy. Rachunek bankowy Wydzierżawiającego zostanie wskazany w treści faktury. Płatność uznaje się za dokonaną w dacie uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wydzierżawiającego odsetek ustawowych bez potrzeby uprzedniego wzywania go do zapłaty.
8. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę czynszem dzierżawczym w wysokości proporcjonalnej do okresu rzeczywistego dzierżawienia nieruchomości, w oparciu o wysokość czynszu dzierżawczego ustalonego na cały okres obowiązywania umowy dzierżawy, tj. okres do ___ miesięcy.
9. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
10. Dzierżawca nie może poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego używania osobom trzecim Przedmiotu Dzierżawy, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§3

1. Wydzierżawiający jest uprawniony poprzez prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie, bez ograniczeń, celem przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy, a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli.
2. Kontrola odbywa się przy udziale Dzierżawcy, w terminie ustalonym przez Strony.
3. Wydzierżawiający sporządza protokół z kontroli, w którym wskazuje podjęte czynności, stan dzierżawionej Nieruchomości oraz zalecenia pokontrolne dla Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się uwzględniać zalecenia pokontrolne Wydzierżawiającego.

§4

1. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikające z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w należytym stanie.
2. W przypadku niewydania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę w terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy – w sytuacji, gdy umowa została wypowiedziana przez Wydzierżawiającego z uwagi na planowane wykorzystanie nieruchomości do celów inwestycyjnych – Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wydzierżawiającego, obejmującą zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści, które Wydzierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby Nieruchomość została wydana w terminie.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:
    a. szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub w zasiewach, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wydzierżawiającego) oraz zwierzynę 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 Wydzierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego - pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu poniesionych nakładów.
3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną na piśmie i tylko w zakresie w niej wskazanym – pod rygorem nieważności.

§6

1. Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania 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 Nieruchomości do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę o zamierzonym rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 6 ust. 1 w formie pisemnej, udzielając mu dodatkowego, co najmniej 7 dniowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Dzierżawcy w celu usunięcia stwierdzonych uchybień, umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu na zasadach określonych w §7, a Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Nieruchomości, w terminie nieprzekraczającym 7 dni.

§7

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy, 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 Wydzierżawiającemu. Jeżeli Dzierżawca nie usunie zasiewów w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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 Nieruchomości Wydzierżawiającego zasiewy, nie będzie żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów.
4. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu w terminie ustalonym wspólnie przez Strony.
5. Ustalony termin zwrotu nieruchomości uwzględniać będzie charakter prowadzonej działalności rolniczej oraz cykl wegetacyjny upraw, a w szczególności konieczność zasianych plonów oraz zasady prawidłowej gospodarki rolnej.
6. Termin wydania Nieruchomości nie może być dłuższy niż termin zakończenia zbiorów.
7. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu po zakończeniu stosunku dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie Strony.
8. W przypadku bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wydzierżawiającego wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy takiego korzystania, w wysokości stanowiącej dwukrotność miesięcznego czynszu dzierżawnego, ustalonego na podstawie wysokości czynszu obowiązującego w okresie trwania 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 miejscowo właściwego dla Wydzierżawiającego sądu powszechnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu miejscowo właściwego dla Wydzierżawiającego sądu powszechnego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

Załączniki:
- Mapa poglądowa Przedmiotu Nieruchomości.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**

Załącznik nr 1

do Umowy z dnia .... 2026 r.

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