

**Regulamin
publicznego przetargu pisemnego na dzierżawę nieruchomości gruntowych**

§ 1. Postanowienia ogólne i podstawa prawna

1. Regulamin określa tryb przygotowania, organizacji i przeprowadzenia przetargu pisemnego na wybór dzierżawcy nieruchomości gruntowych opisanych w § 3.
2. Podstawy prawne:
 1. ustawa z 21.02.2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz (w szczególności art. 33; sankcja nieważności czynności bez wymaganych zgód), implementowana w Wytycznych nr 5/2021 Prezesa Centrum Łukasiewicz;
 2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U. 1993 nr 97 poz. 443) – stosowane odpowiednio zgodnie z Wytycznymi nr 5/2021;
 3. Kodeks cywilny.
3. Organizatorem przetargu (dalej: „Organizator”, „Instytut”) jest Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Nowych Syntezy Chemicznych z siedzibą w Puławach, Aleja Tysiąclecia Państwa Polskiego 13A, 24-110 Puławy, NIP 716-000-20-98, REGON 000041619, KRS 0000854745.
4. Cel dzierżawy: prowadzenie działalności rolniczej.

§ 2. Zgody wymagane przepisami

1. Wybranie oferty nie jest równoznaczne z zawarciem umowy.
2. Warunkiem zawarcia umowy z oferentem, którego oferta została wybrana, jest uzyskanie przez Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Nowych Syntezy Chemicznych zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na jej zawarcie.
3. Wraz z odmową zgody, o której mowa w ust. 2 powyżej, skutki związane z wyborem najkorzystniejszej oferty wygasają. Nie rodzi to odpowiedzialności, w szczególności odszkodowawczej, po stronie Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytutu Nowych Syntezy Chemicznych.

§ 3. Przedmiot dzierżawy

Dzierżawa nieruchomości gruntowych rolnych o łącznej powierzchni 461,034 ha, objętych KW SW1S/00051148/7, położonych w gm. Strzegom, powiat świdnicki, obręby: Goczałków, Goczałków Górny, Graniczna, zgodnie z operatem szacunkowym z 20.06.2025 r. (Załącznik nr 1 – wykaz działek).

§ 5. Czynsz, wadium

1. Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego netto: 691 551,00 zł (sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych 00/100).
2. Wadium: 69 155,10 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych 10/100).



§ 6. Obwieszczenie

Obwieszczenie o przetargu zamieszcza się:

1. na stronie internetowej Instytutu,
2. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Instytutu,
3. w prasie o zasięgu ogólnopolskim.

§ 7. Charakter przetargu

1. Przetarg jest pisemny, publiczny.
2. W razie ustalenia, że kilku oferentów zaofiarowało tę samą kwotę czynszu, Organizator kontynuuje przetarg w formie licytacji między tymi oferentami, wyznaczając jednocześnie termin licytacji.

§ 8. Komisja Przetargowa

1. Komisję przetargową powołuje Dyrektor Instytutu spośród jego pracowników, wskazując przewodniczącego i sekretarza.
2. Komisja: dokonuje otwarcia ofert, ustala, które z nich uznaje się, zgodnie z obowiązującymi przepisami, za ważne oraz czy oferenci uiścili wymagane wadium, wskazuje oferenta, który zaofiarował cenę najwyższą, sporządza protokół i rekomenduje wybór oferenta.

§ 9. Warunki udziału

1. Możliwość przystąpienia do przetargu mają jedynie Oferenci, którzy złożyli wszystkie dokumenty wymagane w niniejszym Regulaminie i obwieszczeniu o przetargu.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - 1) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej
 - 2) małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1
3. Oferent składa stosowne oświadczenia na potwierdzenie warunków udziału (Załącznik nr 3).

§ 10. Sposób przygotowania i złożenia oferty

1. Oferta w języku polskim, pisemna, na formularzu – Załącznik nr 3, podpisana przez osoby uprawnione.
2. Treść oferty (minimum):
 1. dane oferenta,
 2. oferowana roczna stawka czynszu netto,
 3. oświadczenia z § 11,
 4. dowód wpłaty wadium,
 5. pełnomocnictwo (jeżeli dotyczy),
 6. aktualny odpis KRS/CEIDG (jeżeli dotyczy).
3. Miejsce i termin składania ofert: Kancelaria Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Nowych Syntezy Chemicznych w Puławach, Aleja Tysiąclecia Państwa Polskiego 13A, 24-110 Puławy, w terminie do 07 listopada 2025 r. do godz. 12.00
4. Oferty złożone po terminie – zwraca się bez otwierania.

§ 11. Oświadczenia oferenta (składane pod rygorem art. 233 k.k.)

Oferent składa m.in. oświadczenie:

1. o zapoznaniu się z Regulaminem i projektem umowy (projekt umowy stanowi załącznik nr 2) oraz ich akceptacji,
2. o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości,
3. o braku zaległości publiczno-prawnych,
4. o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych (RODO).

§ 12. Wadium

1. Warunkiem dopuszczenia do przetargu jest wniesienie wadium 69 155,10 zł w terminie do 07 listopada 2025 r. do godz. 11.00 (liczy się data wpływu na rachunek Instytutu).
2. Wadium wpłaca się bezgotówkowo na rachunek bankowy Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytutu Nowych Syntezy Chemicznych Bank Santander 52 1090 2688 0000 0001 3077 8667.
3. Wadium:
 1. wybranego oferenta – zalicza się na poczet czynszu za pierwszy rok dzierżawy,
 2. pozostałym – zwraca się bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty, bez odsetek.
4. Wadium przepada na rzecz Instytutu, jeśli wybrany oferent uchyli się od zawarcia umowy.
5. W przypadku niedojścia umowy do skutku z powodu nieuzyskania wymaganych zgód, wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, zostanie zwrócone niezwłocznie, bez odsetek.

§ 13. Rozstrzygnięcie przetargu

1. Kryterium oceny: najwyższa roczna stawka czynszu netto – 100%.
2. Komisja sporządza protokół i rekomenduje wybór.

§ 14. Unieważnienie/odwołanie

Instytut może odwołać lub unieważnić przetarg z na każdym etapie jego postępowania bez podania przyczyny. Oferentom nie przysługują roszczenia odszkodowawcze. Wadium zwracane jest niezwłocznie.

§ 15. RODO

Klauzula informacyjna RODO stanowi Załącznik nr 4.

§ 16. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i akty wskazane w § 1.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Dyrektora Instytutu.

Załączniki:

1. Wykaz działek;
2. Wzór umowy;
3. Wzór oferty, oświadczenia, RODO;
4. Klauzula informacyjna RODO.

Dyrektor Instytutu

dr inż. Cezary Możejński

Sprawdzono pod względem formalnym

Aleksander Jedynak

Radca Prawny
Lb - 1498

Załącznik nr 1

do Regulaminu publicznego przetargu pisemnego
na dzierżawę nieruchomości gruntowych

WYKAZ DZIAŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI DZIERŻAWIONEJ

- 1) obręb Goczałków – działki ew. nr 61, 105, 131, 139, 415, 413/1, 413/3
- 2) obręb Goczałków Górny – działki ew. nr 1, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 3/4, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 5/1, 5/2, 106, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 108/2, 109/2, 122/8, 122/15
- 3) obręb Graniczna – działki ew. nr 86, 88/3, 88/8, 60, 88/9, 61, 88/10, 1, 85, 55/3, 64, 62, 66, 87/2



do Regulaminu publicznego przetargu pisemnego
na dzierżawę nieruchomości gruntowych

Umowa dzierżawy nieruchomości rolnej

zawarta w dniu ... w Puławach pomiędzy

Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytutem Nowych Syntezy Chemicznych z siedzibą w Puławach, Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13A, 24-110 Puławy, NIP 7160002098, REGON 000041619, wpisanym do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. 0000854745, reprezentowanym przez Cezarego Możeńkiego – Dyrektora, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..., zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”.

§ 1

Przedmiot Umowy

Przez zawarcie niniejszej umowy, zwanej dalej „Umową”, Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości rolnej położoną w Województwie Dolnośląskim, Powiat Świdnicki, gmina Strzegom, obejmującą działki gruntu:

- 1) obręb Goczałków – działki ew. nr 61, 105, 131, 139, 415, 413/1, 413/3
- 2) obręb Goczałków Górny – działki ew. nr 1, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 3/4, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 5/1, 5/2, 106, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 108/2, 122/8, 109/2, 122/15
- 3) obręb Graniczna – działki ew. nr 86, 88/3, 88/8, 60, 88/9, 61, 88/10, 1, 85, 55/3, 64, 62, 66, 87/2,

dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00051148/7, o łącznej powierzchni 461,034 ha, przez czas i na warunkach określonych Umową, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a) jest właścicielem nieruchomości opisanej w § 1 Umowy; w ewidencji gruntów i budynków działki oznaczone są jako grunty rolne – użytki rolne, grunty orne oznaczone symbolem R;
- b) nieruchomość stanowiąca przedmiot Umowy jest wolna od wad prawnych oraz praw osób trzecich, jak również, że nie toczy się żadne postępowanie, którego przedmiotem jest ta nieruchomość oraz że nie stanowi ona przedmiotu zabezpieczenia,
- c) w dniu ... uzyskał zgodę Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zawarcie Umowy, stosownie do przepisu art. 33 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 925 z późn. zm),



- d) we wrześniu 2026 r. zakończy cykl produkcji rolnej i grunty oddawane Umową w dzierżawę nie są obsiane;
- e) dotychczas naprzemiennie na gruntach stanowiących przedmiot Umowy uprawiano rzepak, kukurydzę, pszenicę i jęczmień.

2. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się:

- a) wykonywać swoje prawa wynikające z Umowy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz nie zmieniać – bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej – przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących przedmiot Umowy;
 - b) na nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy prowadzić działalność rolniczą polegającą na produkcji roślinnej; Wydierżawiający ma prawo kontroli sposobu używania przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę w każdy możliwy sposób, nie wyłączając nieograniczonego prawa wstępu na dzierżawioną nieruchomość oraz używania środków technicznych, w tym monitoringu wizyjnego, a także prawo do przeprowadzania audytów działalności rolniczej prowadzonej na nieruchomości, w tym wglądu do dokumentacji związanej z produkcją rolną, nawożeniem, ochroną roślin i obrotem płodami rolnymi;
 - c) prowadzić działalność zgodnie z zasadami ochrony środowiska, w szczególności nie używać środków chemicznych zakazanych w UE oraz przestrzegać zasad dobrej praktyki rolniczej,
 - d) w terminie do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego, poczynwszy od 30 listopada 2026 roku, składać Wydierżawiającemu coroczne sprawozdania z działalności rolniczej prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości,
 - e) nie oddawać bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać;
 - f) ponosić opłaty i podatki związane z przedmiotem dzierżawy,
 - g) informować Wydierżawiającego o każdej zmianie w strukturze właścicielskiej,¹
 - h) zwrócić przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym,
 - i) zgłosić się jako podatnik podatku rolnego.
3. Wydanie gruntu, jak i jego zwrot po rozwiązaniu lub wygaśnięciu najmu, następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie strony.

§ 3

Czynsz dzierżawny

- 1. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz dzierżawny płatny jest w okresach rocznych – z góry za kolejny rok dzierżawny w kwocie ... zł (słownie: ...) w terminie do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury, bez wezwania, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
- 2. Strony ustalają, że poczynwszy od roku 2028, nie częściej niż 1 raz w roku kalendarzowym, wysokość czynszu ulegać będzie automatycznej indeksacji (waloryzacji) o całoroczny wskaźnik cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ze

¹ dotyczy, jeżeli Dzierżawca jest spółką kapitałową

skutkiem na początek kolejnego roku dzierżawnego. Waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy.

3. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca jest uprawniony do ubiegania się o przyznanie i pobieranie dopłat bezpośrednich dla rolników z tytułu użytkowania dzierżawionych gruntów rolnych. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za nieprzyznanie dopłat Dzierżawcy.
4. Dzierżawca nie może skorzystać z uprawnienia, o którym mowa w art. 700 KC, i żądać obniżenia czynszu za dany okres gospodarczy, jeżeli okoliczności powodujące znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy nie są zdarzeniem, od którego negatywnych następstw można się ubezpieczyć.
5. Dzierżawcę obciążają wszelkie podatki, koszty i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, według faktycznego zużycia.
6. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego o zapłatę czynszu Dzierżawca ustanawia zabezpieczenie w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w wysokości równej kwocie czynszu dzierżawnego za pierwszy rok dzierżawy.

§ 4

Odpowiedzialność Dzierżawcy

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w dzierżawionej nieruchomości, w tym za degradację gleby, zanieczyszczenia oraz inne działania naruszające zasady prawidłowej gospodarki rolnej.
2. Za każdy przypadek wyrządzenia przez Dzierżawcę szkody, w szczególności za każdy przypadek zanieczyszczenia lub degradacji gleby na dzierżawionej nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umową w kwocie 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych). Dopuszczalne jest żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.

§ 5

Czas trwania Umowy i jej rozwiązywanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wynoszący 10 lat.
2. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącym trzy (3) miesiące naprzód na koniec roku dzierżawnego, z zastrzeżeniem że rok dzierżawny trwa od dnia 01 grudnia do dnia 30 listopada.
3. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia):
 - a) przez Wydierżawiającego:
 - w razie naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. a–g² Umowy,
 - w przypadku zmiany w strukturze właścicielskiej Dzierżawcy powodującej³:
 - zmianę beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu albo
 - powstanie lub zmianę istniejącego stosunku zależności w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych;

² w przypadku, gdy Dzierżawca nie jest spółką kapitałową – „o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. a–f”

³ dotyczy, jeżeli Dzierżawca jest spółką kapitałową

- jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu na kwotę co najmniej 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych), jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego dwutygodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - w razie naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 7 Umowy,
- b) przez Dzierżawcę w razie uniemożliwiania korzystania z przedmiotu Umowy przez Wydierżawiającego pomimo upływu tygodniowego terminu po wezwaniu do zaprzestania naruszeń skierowanego do Wydierżawiającego przez Dzierżawcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 6

Zakończenie Umowy i rozliczenia Stron

1. Zwrot przedmiotu Umowy zostanie stwierdzony protokołem odbioru podpisanym przez obie Strony.
2. Zwrot przedmiotu Umowy nastąpi w ostatnim dniu obowiązywania Umowy lub w ciągu kolejnych trzech dni kalendarzowych. W razie upływu okresu wypowiedzenia przed zebraniem plodów rolnych Umowa ulega przedłużeniu – nie dłużej jednak niż do końca września tego roku kalendarzowego, w którym złożono oświadczeni o wypowiedzeniu. Czynsz dzierżawny płatny jest wówczas proporcjonalnie przez okres przedłużenia.
3. W przypadku niestawienia się którejś ze Stron celem sporządzenia i podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 1, druga Strona może sporządzić protokół wraz z sołtysem wsi Goczałków Górny.

§ 7

Przenoszenie praw lub obowiązków

Dzierżawca nie może przenieść praw ani obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności. Powyższą zasadę stosuje się w najpełniejszym przewidzianym przepisami prawa zakresie do każdej czynności prawnej Dzierżawcy skutkującej zmianą wierzyciela lub dłużnika Wydierżawiającego, nie wyłączając aportu i subrogacji.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory wynikające z wykonywania Umowy i z nią związane rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa – w szczególności ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny.
4. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron, wraz z załącznikami: wydrukiem z księgi wieczystej numer SW1S/00051148/7, kopią wypisu i wyrysu z ewidencji gruntu i budynków dla działek stanowiących przedmiot Umowy oraz zgody, o której mowa w § 2 ust. 1 lit. c).

Wydierżawiający

Dzierżawca

*Sporządzono pod rygorem
formalnego prawnego*

Aleksander Jędrzejko

Kadca Krawny
Lb 1498

44

Skulej