

Wasze pismo z dnia: **26.06.2026 r.** Znak: **korespondencja mailowa** Nasz znak: **DAG-066/2/26** Data: **29.06.2026 r.**

Dotyczy: zmian w dokumentacji przetargowej - ustny przetarg ograniczony w formie licytacji na najem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Swarzędzu

Szanowni Państwo,

PIWet-PIB, w odpowiedzi na pytania oferentów poniżej składa wyjaśnienia (tekst pogrubioną czcionką poniżej każdego z pytań) dotyczące prowadzonego postępowania przetargowego:

1. *Czy Państwowy Instytut Weterynaryjny – Państwowy Instytut Badawczy w Puławach (dalej jako „Wynajmujący”) dopuszcza zmianę Regulaminu publicznego przetargu ograniczonego na wynajęcie nieruchomości budynkowych wraz z gruntem (prawo użytkowania wieczystego), położonych w granicach dwóch działek ewidencyjnych 2170/10; 2169/4 w obrębie geodezyjnym 001 Swarzędz; pod adresem: 62-020 Swarzędz, ul. Poznańska 35, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie (dalej jako „Regulamin”) poprzez **skreślenie postanowienia § 5 ust. 1 pkt 1) Regulaminu**, ponieważ żądanie przesłania „ważnego dokumentu potwierdzający tożsamość uczestnika w postaci dowodu osobistego, paszportu lub prawa jazdy” jest sprzeczne z prawem, w szczególności narusza zasadę celowości, minimalizmu, integralności i poufności przetwarzania danych osobowych wynikających z art. 5 ust. 1 lit. b), c) i f) RODO?*

Dokument tożsamości będzie wymagany wyłącznie do okazania przez oferenta (lub jego pełnomocnika) w dniu licytacji.

2. *Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę projektu umowy najmu (dalej jako „Umowa”) poprzez **zmianę tytułu** z: „Umowa najmu lokali użytkowych wraz z gruntem” na „Umowa najmu”, ponieważ przedmiotem najmu nie są lokale użytkowe? Zwracamy uwagę, że także w treści umowy pojawia się pojęcie „lokal”.*

Wynajmujący dokona w tym zakresie zmiany wzoru umowy

3. Obecna treść §2 ust. 1 Umowy sugeruje, że przedmiotem najmu jest cała działka nr 2170/10 o powierzchni 3,3782 ha. Jednocześnie dokumentacja przetargowa zawiera nieaktualną numerację budynków z ewidencji gruntów i budynków. Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę projektu Umowy poprzez zmianę §2 ust. 1 Umowy na treść:

„1. Mocą niniejszej umowy Wynajmujący oddaje do używania, a Najemca bierze w najem:

- 1) *prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 2169/4 o pow. 0,0592 ha,*
- 2) *budynek główny – pałac – 615,96 m2, numer z ewidencji budynków:*;
- 3) *spichlerz (stodoła) - 406,20 m2 numer z ewidencji budynków numer z ewidencji budynków:*;
- 4) *budynek laboratoryjny – 275,22 m2, numer z ewidencji budynków:*;
- 5) *zwierzętarnia – 136,28 m2, numer z ewidencji budynków*;
- 6) *oficyna – 297,72 m2, numer z ewidencji budynków:*;
- 7) *budynek gospodarczy - numer z ewidencji budynków:*;
- 8) *wiata – 38,39 m2, numer z ewidencji budynków:*;
- 9) *hydrofornia - numer z ewidencji budynków:*;
- 10) *śmietnik - numer z ewidencji budynków:*;
- 11) *pracownia pszczelarska i 2 garaże – 99,49 m2, numery z ewidencji budynków:*
- 12) *prawo użytkowania wieczystego części zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 2170/10, o powierzchni 2,7462 ha, dalej jako „Przedmiot Najmu”.*”

Wynajmujący dopuszcza zmianę projektu Umowy poprzez zmianę §2 ust. 1 Umowy na w/w treść.

4. *Przeznaczenie prawa użytkowania nieruchomości wynika nie tylko z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umowy stron, ale także z celu użytkowania wieczystego wpisanego w decyzji administracyjnej potwierdzającej powstanie ww. prawa. Czy Wynajmujący może udostępnić **decyzję Wojewody Poznańskiego z dnia 13.10.1997 r., znak GN.VI.7243/63/97/3750**, potwierdzającej powstanie prawa użytkowania wieczystego działek nr 2169/4 oraz 2170/10?*

Treść ww. decyzji zostanie przekazana Najemcy przed zawarciem umowy.

5. W §2 ust. 7 Umowy proponujemy dodać kolejne zdanie o treści:
„Wynajmujący może złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy pod warunkiem wezwania Najemcy do usunięcia naruszenia Umowy i wyznaczenia mu dodatkowego terminu co najmniej 14 dni, pisemnie, listem poleconym.”

Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę zapisu.

6. Proponujemy, aby § 3 ust. 2 Umowy otrzymał brzmienie:
„2. Jeżeli nie zostanie to wyraźnie potwierdzone na piśmie wszelkie prace adaptacyjne jakie za zgodą Wynajmującego przeprowadzi Najemca prowadzone będą na koszt Najemcy i nie będzie on uprawniony do żądania zwrotu równowartości jakichkolwiek nakładów od Wynajmującego. Najemca będzie mógł żądać od Wynajmującego zwrotu równowartości nakładów poczynionych w wykonaniu zaleceń konserwatora zabytków w pełnej wysokości.”

Brak zgody na zmianę zapisów. Wszelkie nakłady muszą być dokonywane za zgodą i wiedzą Wynajmującego.

7. Proponujemy, aby § 4 Umowy dodać treść:
*„1. Najemca ma prawo dokonywać adaptacji Przedmiotu Najmu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej za zgodą Wynajmującego. Wynajmujący może odmówić zgody na adaptacje tylko jeżeli planowane czynności są sprzeczne z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu lub przepisami prawa.
2. Najemca ma prawo do pełnego zwrotu kosztów adaptacji Przedmiotu Najmu jeżeli Umowa będzie obowiązywała krócej niż 30 lat.”*

Brak zgody na zmianę zapisów. Wszelkie nakłady muszą być dokonywane za zgodą i wiedzą Wynajmującego.

8. *Proponujemy skreślenie § 5 ust. 2 Umowy, ponieważ przedmiot najmu będzie miał tylko 1 najemcę.*

Brak zgody na zmianę zapisów. Zapis dotyczy ochrony interesów innego najemcy- Muzeum Pszczelarstwa.

9. *Proponujemy, aby § 5 ust. 8 Umowy otrzymał brzmienie:*

„8. W przypadku, gdy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu lub/i nie wyda go na podstawie Zwrotnego Protokołu Zdawczo - Odbiorczego po jej rozwiązaniu, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 150% wysokości dotychczas uiszczanego czynszu. Kara umowna liczona będzie od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w § 5 ust. 7 i naliczana będzie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.”

Brak zgody na zmianę zapisów.

10. *Proponujemy skreślenie § 7 ust. 7 pkt 2) Umowy, ponieważ Umowa nie przewiduje kosztów eksploatacji.*

Zgoda, zapis zostanie usunięty.

11. *Proponujemy skreślenie § 8 ust. 2 pkt 2) Umowy, ponieważ Umowa nie kreuje żadnych obciążeń (w tym obciążeń publiczno-prawnych) innych niż czynsz.*

Zgoda, zapis zostanie usunięty.

12. *Proponujemy w § 8 ust. 2 Umowy dodać kolejne zdanie o treści:*

„Przed rozwiązaniem Umowy z przyczyn opisanych w pkt 4) – 5) powyżej, Wynajmujący wezwie Najemcę do usunięcia naruszenia Umowy i w tym celu wyznaczy mu dodatkowy termin nie krótszy niż 1 miesiąc, na piśmie listem poleconym.”

Zgoda, zapis zostanie zmodyfikowany zgodnie z w.w propozycją

13. *Zwracamy uwagę na potrzebę skreślenia § 8 ust. 3 Umowy, ponieważ Umowa wygaśnie z chwilą doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym i Wynajmujący utraci prawo do czynszu.*

Brak zgody na zmianę zapisów. Zapis ma celu zobowiązanie Najemcy do zapłaty czynszu do czasu faktycznego przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu na podstawie protokołu zwrotnego.

14. *Proponujemy, aby § 8 ust. 4 Umowy otrzymał brzmienie:*

„4. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić także przez każdą ze Stron w każdym czasie, z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.”

Zgoda, zapis zostanie zmodyfikowany zgodnie z w.w propozycją

15. *Proponujemy, aby § 8 ust. 5 Umowy otrzymał brzmienie:*

„5. Z uwagi na konieczność dokonania przez Najemcę znacznych nakładów na Przedmiot Najmu, Strony zgodnie postanawiają, iż przez okres 15 lat liczonych od dnia zawarcia umowy Umowa może zostać wypowiedziana wyłącznie z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej.”

Zgoda, zapis zostanie zmodyfikowany poprzez wydłużenie okresu do 10 lat.

16. *Zwracamy się z prośbą o zmianę Opisu przedmiotu najmu poprzez wskazanie **aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** dla ww. działek ewidencyjnych. Ustaliliśmy, że uchwalono nowy plan miejscowy - przyjęty uchwałą Nr XXVI/283/2026 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie drogi krajowej nr 92 i ulicy Antoniego Tabaki w Swarzędzu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2026 r. poz. 1284). Ww. plan*

miejscowy wszedł w życie i wyznacza przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania działki nr 2170/10.

Nadmieniamy również, że poprzedni plan - wskazany w dokumentacji przetargowej – w części dot. działki nr 2170/10, to plan, którego nieważność stwierdził WSA w Poznaniu wyrokiem z dnia 3.09.2025 r., IV SA/Po 453/25.

Zgoda, opis przedmiotu najmu zostanie zmodyfikowany zgodnie z w.w propozycją.

17. *Zwracamy się o zmianę Opisu przedmiotu najmu poprzez doprecyzowanie, że na terenie działki nr 2170/10 znajdują się także obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków (wskazane w MPZP tj. oficyna pałacowa, stajnia I (ob. magazyn), stajnia II, budynek gospodarczy) oraz obowiązków, ryzyk i skutków wynikających z tego faktu dla najemcy.*

Po analizie treści rejestru gminnej ewidencji zabytków Wynajmujący informuje, iż nazwy budynków wskazanych w ww. rejestrze są nieaktualne. Poza budynkami wskazanymi w ewidencji budynków i KW na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się inne budynki lub budowle.

18. *Z uwagi na przedmiot i zakres uwag do dokumentacji przetargowej opisanych w pkt 1-17 powyżej oraz złożoność prowadzenia inwestycji w obiektach objętych ochroną konserwatorską, zwracamy się z prośbą o zmianę Regulaminu poprzez rezygnację z wzoru umowy najmu i dopuszczenie etapu negocjacji finalnej umowy najmu z wybranym oferentem.*

Wynajmujący dopuszcza modyfikację niektórych zapisów umowy na etapie jej zawierania, jednakże Wynajmujący może odmówić dokonania wnioskowanych zmian, wobec czego podstawą nawiązaniu stosunku najmu będzie wzór umowy dołączony do postępowania przetargowego z modyfikacjami dokonanymi na mocy modyfikacji dokonanych w odpowiedzi na złożone pytania.

Z poważaniem

Przewodnicząca Komisji Przetargowej

.....

Dyrektor

.....