

Odpowiedzi na pytania i wnioski zgłoszone do Ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski z dnia 07.08.2024., będącego załącznikiem do Zarządzenia nr 131/2024r., dotyczącego: I-go, pisemnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę, na okres 29 (dwadzieścia dziewięć) lat i 11 (jedenaście) miesięcy, terenów z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej z ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynami energii lub innymi urządzeniami o tożsamym charakterze.

1. W punkcie II Ogłoszenia Gmina wskazuje, że powierzchnia dzierżawionych gruntów nie może być mniejsza niż 50 ha. Czy w związku z tym, oczekiwaniem Gminy jest określenie w ofercie: (i) powierzchni dzierżawionej przez oferenta (ii) wskazania numerów działek którymi zainteresowany jest oferent?

- Gmina nie oczekuje określenia w ofercie docelowej powierzchni do dzierżawy, ani też, wskazania numerów działek. Przedmiot przetargu obejmuje całą udostępnianą w jego ramach powierzchnię. Ewentualne zmiany dzierżawionej powierzchni będą mogły być dokonywane w trybie określonym w umowie. Jednocześnie Organizator zaznacza, że zgodnie z zapisami Ogłoszenia o przetargu docelowa powierzchnia dzierżawionych gruntów nie może być mniejsza niż 50 ha.

2. W punkcie III ust. 3 pkt. 1) Ogłoszenia Gmina wskazuje, że wymagane jest doświadczenie w zakresie wybudowania co najmniej dwóch elektrowni fotowoltaicznych dla których suma zainstalowanej mocy wynosi co najmniej 40 MWp. Chcieliśmy potwierdzić, czy każda z tych dwóch elektrowni powinna mieć moc co najmniej 40 MWp, czy wystarczy, że moc obu instalacji po zsumowaniu będzie wynosić 40 MWp? Czy w takim przypadku warunek zostanie zrealizowany, jeśli oferent wykaże realizację 40 projektów każdy o mocy 1 MW?

- Gmina doprecyzowuje zapis rozdziału III ust. 3 pkt 1, w ten sposób, że:

„3. 1) posiadają doświadczenie w budowie oraz eksploatacji elektrowni słonecznych z ogniw fotowoltaicznych. Organizator wymaga, aby oferent spełnił warunek dopuszczający do udziału w przetargu i wykazał pod rygorem odrzucenia oferty, że w okresie ostatnich 5 lat licząc od dnia ogłoszenia niniejszego przetargu, wybudował i oddał do użytkowania elektrownie fotowoltaiczne, dla których suma zainstalowanej mocy wynosi co najmniej 40MWp, z zastrzeżeniem, że moc poszczególnych elektrowni składających się na wskazaną wyżej moc, jest nie mniejsza niż 10MWp. Do oceny spełnienia przedmiotowego warunku, brane będą wyłącznie elektrownie słoneczne zlokalizowane na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii lub Konfederacji Szwajcarskiej, W celu przedstawienia posiadanego doświadczenia oferent zobowiązany jest wypełnić załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia. Organizator za elektrownie oddane do użytku uznaje takie inwestycje, w stosunku do których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie lub zostało dokonane zgłoszenie o zakończeniu robót, a właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — dokument równoważny lub o zbliżonym charakterze zgodnie z przepisami danego kraju; w przypadku braku konieczności uzyskania takiej decyzji zgodnie z prawem obowiązującym w miejscu inwestycji — od dnia rozpoczęcia eksploatacji elektrowni fotowoltaicznej. Przez elektrownie fotowoltaiczne nie uznaje się mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii. Organizator dopuszcza powołanie się na doświadczenie, które posiada oferent lub podmiot sprawujący kontrolę nad oferentem, wspólnik jednostki współzależnej oferenta, jednostka współzależna oferenta, jednostka zależna oferenta, jednostka stowarzyszona oferenta, jednostka podporządkowana oferentowi, jednostka powiązana oferenta w rozumieniu art. 3 ustawy o rachunkowości. Wykaz powinien zawierać lokalizację elektrowni (miejscowość, gmina, powiat, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — ze wskazaniem miejscowości oraz odpowiedniej jednostki podziału

administracyjnego danego kraju), wielkość powierzchni inwestycji, okres prowadzenia robót (licząc od dnia rozpoczęcia prac przygotowawczych do dnia uzyskania przez inwestycję decyzji o pozwoleniu na użytkowanie/ zgłoszenia zakończenia robót, a w przypadku inwestycji poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej — licząc wskazany okres zgodnie z przepisami właściwego kraju), moc zainstalowaną inwestycji, a w przypadku wykonania inwestycji przez podmiot nie będący oferentem — stopień i rodzaj powiązania wykonawcy z oferentem. Organizator zastrzega sobie prawo wezwania oferentów do przedłożenia w wyznaczonym terminie dodatkowych dokumentów, w szczególności potwierdzających fakt wykonania inwestycji przez oferenta lub podmioty wymienione powyżej.”

3. W punkcie III ust. 3 pkt. 1) Ogłoszenia Gmina wskazuje, że za elektrownie oddane do użytku uznaje takie inwestycje, w stosunku do których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie. Z uwagi na to, że zgodnie z ustawą prawo budowlane dla elektrowni fotowoltaicznych nie jest wymagane uzyskiwanie pozwolenie na użytkowanie, a jedynie zgłoszenia zakończenia robót, czy Gmina dopuści do oceny również farmy fotowoltaiczne, które dokonały zgłoszenia zakończenia robót na podstawie art. 54 i art. 57 ust. 1 z zw. z ust. 3a ustawy prawo budowlanych?
 - Tak, Gmina dopuści do oceny również farmy fotowoltaiczne, które zostały dopuszczone do użytkowania w wyniku zgłoszenia zakończenia robót a właściwy organ nie wniósł sprzeciwu.
4. Zgodnie z punktem III ust. 3 pkt. 2b. Inwestor powinien przedstawić sprawozdanie finansowe za rok 2023. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2023 grupy będzie dostępne dopiero pod koniec września. Czy w takim przypadku Gmina zaakceptuje przedstawione przez Spółkę skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 r.?
 - Tak, jeśli oferent, do wyznaczonego terminu składania ofert nie będzie dysponował sprawozdaniem za 2023 rok, dopuszcza się dokonanie oceny, złożonej w przetargu oferty, na podstawie sprawozdania finansowego za rok 2022.
5. Zgodnie z punktem V ust. 7 pkt 4) punktowane będą instalacje o łącznej mocy zainstalowanej powyżej 40MWp. Czy w ramach kryteriów oceny ofert oferent może wskazywać jedynie instalacje, które mają powyżej 40MWp, czy Gmina dopuszcza wskazywanie również mniejszych instalacji których łączna moc zainstalowana będzie wynosić powyżej 40MWp (np. 2 instalacje po 30 MWp lub 30 instalacji po 2 MWp)?
 - Tak, Gmina dopuszcza wskazanie do kryterium punktowego instalacji elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej mniejszej niż 40MWp, z zastrzeżeniem, że moc poszczególnych elektrowni nie może być mniejsza jak 10MWp - Zgodnie ze zmianą zapisu ogłoszenia o przetargu w rozdziale III ust. 3 pkt 1.

Tym samym zmienia się treść rozdziału V ust. 7 pkt 4 na następującą: „4) W kryterium dotyczącym posiadanego doświadczenia, punktowane będą instalacje, których moc jest nie mniejsza niż 10 MWp, z zastrzeżeniem, że sumaryczna moc poszczególnych elektrowni podlegających ocenie punktowej zostanie pomniejszona o moc wynikającą z warunku dopuszczającego uczestnictwo w przetargu, tj. 40 MWp, określonego w Rozdziale III, ust. 3 pkt 1 niniejszego ogłoszenia. Oferent, który udokumentuje wykonanie instalacji o sumarycznie największej mocy zainstalowanej, przewyższającej 40 MWp, otrzymuje najwyższą ilość punktów. Pod uwagę w ramach przedmiotowego kryterium będą brane wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne wykonane na terenie krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii lub Konfederacji Szwajcarskiej w okresie ostatnich 5 lat licząc od dnia ogłoszenia niniejszego przetargu.”

6. Zgodnie z punktem V ust. 7 pkt 4) punktowane będą instalacje wykonane na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej. Czy Gmina rozważy dopuszczenie dodatkowo instalacji wykonanych na terenie poza Europejskim Obszarem Gospodarczym, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej? Spółka posiada również instalacje na terenie Australii oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, dlatego prosimy o rozważanie rozszerzenia tego kryterium.

- Gmina nie dopuszcza do oceny instalacji elektrowni słonecznych zlokalizowanych poza wskazanym w Ogłoszeniu obszarem Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej.
Treść ogłoszenia w tym względzie pozostaje bez zmian.

7. Zgodnie z pkt. VI ust. 3 oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do zabezpieczenie właściwej realizacji zadania w wysokości 500.000,00 złotych w formie pieniężnej. Czy Gmina rozważy opcjonalnie inne formy zabezpieczenia (gwarancję bankową, gwarancję ubezpieczeniową lub zaakceptowane przez Gminę poręczenie spółki matki z grupy kapitałowej oferenta)?

- Oprócz, wskazanej w Ogłoszeniu formy zabezpieczenia pieniężnego, dopuszcza się złożenie zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej w minimalnej wysokości 1 000 000, 00 zł (słownie złotych: jeden milion złotych 00/100), z zastrzeżeniem, że gwarantem będzie bank posiadający aktualne zezwolenie na prowadzenie działalności bankowej na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Tym samym zmienia się treść rozdziału VI ust. 3 na następującą: „3. Oferent, który wygra przetarg, zobowiązany będzie przed podpisaniem przedwstępnej umowy dzierżawy, objętych przetargiem gruntów, do wniesienia Organizatorowi zabezpieczenia właściwej realizacji zadania w wysokości 500 000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) w formie pieniężnej lub w formie gwarancji bankowej w wysokości 1 000 000, 00 zł (słownie złotych: jeden milion złotych 00/100) wystawionej przez bank posiadający aktualne zezwolenie na prowadzenie działalności bankowej na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego”.

8. W punkcie VI ust. 9 Ogłoszenia wskazana została wysokość opłaty rezerwacyjnej z podziałem na poszczególne lata. Czy Gmina rozważy możliwość dostosowania wzrostu tych kwot w zależności od etapu inwestycji? Proponujemy rozważenie podziału wzrostu opłaty rezerwacyjnej w oparciu o następujące etapy inwestycji:

Od momentu zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy do momentu uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – 1 000 zł netto za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni

Od momentu uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej do momentu uzyskania pozwolenia na budowę – 2 000 zł netto za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni

Od momentu uzyskania pozwolenia na budowę do momentu rozpoczęcia budowy – 3 000 zł za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni.

Wskazane przez nas etapy i wynikające z nich stawki są zgodne ze standardowymi założeniami przy realizacji elektrowni fotowoltaicznych w Polsce. Proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, w tym przede wszystkim warunków przyłączenia, nie jest bezpośrednio zależny od Inwestora. W założeniach modelu finansowego, dotyczącego farm fotowoltaicznych,

płatności z tytułu umowy dzierżawy powinny być powiązane z kolejnymi etapami realizacji projektu a nie jedynie z upływem czasu. Tylko takie określenie progów pozwala na realne obliczenia opłacalności i kosztów projektu.

- W nawiązaniu do powyższego zmianie ulega treść Rozdziału VI ust. 9 ogłoszenia o przetargu na następującą:
„ 9. Od dnia zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do dnia zawarcia właściwej umowy dzierżawy, a następnie od momentu zawarcia właściwej umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia, realizacji inwestycji, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu opłaty rezerwacyjnej, a następnie czynszu dzierżawnego, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni, w następującej wysokości:
 - a) w pierwszym okresie, liczonym od dnia podpisania umowy przedwstępnej do momentu uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, lecz nie dłużej jak przez okres 2 lat, wskazana opłata wynosić będzie 1 000 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni;
 - b) w drugim okresie, liczonym od dnia uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej do dnia uzyskania pozwolenia na budowę, lecz nie później niż po upływie 2 lat od dnia uzyskania ww. warunków przyłączenia, wskazana opłata wynosić będzie 2 000 zł netto, za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni;
 - c) w trzecim okresie, liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na budowę do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji, wskazana opłata wynosić będzie w pierwszym roku liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na budowę, 3 000 zł za każdy hektar objętej przetargiem powierzchni i do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji będzie ulegać corocznie zwiększeniu o kolejny 1000 zł.

Do opłaty rezerwacyjnej i czynszu dzierżawnego dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego o:

- uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- rozpoczęciu realizacji inwestycji,

w terminie 21 dni kalendarzowych od zaistnienia wskazanego zdarzenia.

W przypadku nie wykonania tego obowiązku we wskazanym terminie Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek.”

9. W punkcie VI ust. 11 Ogłoszenia Gmina wskazuje, że czynsz dzierżawny będzie wzrastał o 1000 zł netto co roku oraz dodatkowo waloryzowany. Czy Gmina w tym punkcie miała na myśli wysokość opłaty wstępnej? Wskazujemy, że podwyżka czynszu głównego co roku o 1000 zł. jest mechanizmem nierynkowym i doprowadzi do nierentowności inwestycji. Prosimy o rozważenie modyfikacji tego punktu ogłoszenia.

We wskazanym punkcie Ogłoszenia, określone zostały zasady ustalania wysokości, należnych Wydierżawiającemu, opłaty rezerwacyjnej, liczonej od dnia zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy, do dnia zawarcia właściwej umowy dzierżawy, a następnie czynszu dzierżawnego, w okresie od dnia zawarcia właściwej umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji. Wskazany zapis nie stanowi dodatkowej waloryzacji, lecz określa jednolity sposób waloryzacji opłaty rezerwacyjnej, a następnie czynszu dzierżawnego, w okresie od dnia zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji. Waloryzacja czynszu dzierżawnego w oparciu o wskaźnik inflacji GUS, dokonywana będzie po rozpoczęciu realizacji inwestycji.

- W związku z powyższym zmienia się treść Rozdziału VI ust. 11 na następującą:

„11. Od dnia podpisania właściwej umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji, czynsz dzierżawny płatny będzie w wysokości odpowiadającej obowiązującej na dzień podpisania niniejszej umowy stawki opłaty rezerwacyjnej. Waloryzacja stawki czynszu dzierżawnego do dnia rozpoczęcia realizacji inwestycji, następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w ust. 9.”

10. Wnosimy o wyłączenie z obowiązku płacenia opłaty rezerwacyjnej gruntów, dla których wyznaczono powierzchnię ograniczającą zabudowę wokół urządzenia lotniczego naziemnego, tj. części dz. ewid. 3975, działek 3977, 3978, 3979, 3980, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992/2 oraz części dz. ewid. 3993, o łącznej powierzchni ok. 28 ha. Zgodnie z art. 86 ust 7 Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego uzgadniać będzie treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu. Zgodnie z wiedzą oferenta Prezes ULC nie chce wyrazić zgody na zabudowę wskazanego obszaru. Powyższe oznacza, że obecnie inwestor nie ma prawnej możliwości zagospodarowania tego terenu bez zgody Prezesa ULC, zgody której najprawdopodobniej nie uzyska. Oznacza to, że przynajmniej do czasu rozstrzygnięcia dyskusji z Prezesem ULC ponoszenie kosztów przez inwestora, który nie ma perspektyw na skorzystanie z tych terenów w przyszłości.

- Kwestia możliwości wykorzystania wskazanego terenu na lokalizację instalacji elektrowni słonecznej, nie jest przesądzona. Intencją Gminy jest skłonienie dzierżawcy do podjęcia starań zmierzających do uzyskania właściwych uzgodnień pozwalających na lokalizację na tym terenie instalacji elektrowni słonecznej. W związku z powyższym wychodząc naprzeciw podniesionej kwestii, zmianie ulegną zapisy ogłoszenia o przetargu w ten sposób, że w stosunku do obszaru stanowiącego: część dz. ewid. 3975, działki 3977, 3978, 3979, 3980, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992/2 oraz część dz. ewid. 3993, o łącznej powierzchni ok. 28 ha, stawka czynszu dzierżawnego naliczanego po rozpoczęciu realizacji inwestycji, w stosunku do tej jego części na której zlokalizowana będzie instalacja fotowoltaiczna, wynosić będzie przez okres 10 lat 50% stawki podstawowej, z zastrzeżeniem, że w pierwszej kolejności dzierżawca zobowiązany będzie zagospodarować, będący przedmiotem niniejszego przetargu obszar dla którego przyjęty został MPZP z przeznaczeniem na elektrownię słoneczną.

11. Ograniczenie kryterium nr 2 polegające na możliwości przedłożenia doświadczenia jedynie z obszaru EOG, Szwajcarii i Zjednoczonego Królestwa nie znajduje uzasadnienia w specyfice inwestycji. Charakter inwestycji w źródła fotowoltaiczne, a w szczególności daleko posunięta standaryzacja rynkowa tej technologii nie pozwala na wskazanie przyczyn wprowadzenia takiego ograniczenia. Inwestycje w PV funkcjonują identycznie w Europie, Ameryce Północnej, Afryce czy Azji. Różnice mogą występować na poziomie otoczenia regulacyjnego czy warunków atmosferycznych, które następnie wpływają na sprawność funkcjonowania urządzeń, jednakże nie ma to związku z technicznymi zasadami funkcjonowania, które są tożsame na całym świecie. W tej sytuacji wnioskuję o usunięcie ograniczenia terytorialnego z Rozdziału III, ust. 3 pkt 1.

- Gmina nie dopuszcza do oceny instalacji elektrowni słonecznych zlokalizowanych poza wskazanym w Ogłoszeniu obszarem - treść ogłoszenia w tym względzie pozostaje bez zmian.

12. W ramach komentowanego warunku przedstawienie informacji z banku lub sprawozdania finansowego może zostać dokonane przez samego oferenta a nie podmioty z jego grupy kapitałowej (np. spółkę matkę). W realiach branży PV jest to znaczące ograniczenie dla podmiotów, które zrealizowały inwestycje w innej jurysdykcji i dopiero wchodzi na Polski rynek lub są w trakcie realizacji inwestycji na Polskim rynku. Wnosimy o poszerzenie katalogu podmiotów, od których pochodzić mogą wskazane w komentowanym ustępie dokumenty o inne podmioty z grupy kapitałowej.

- W nawiązaniu do powyższego treść Rozdziału III, ust. 3 pkt 2 zmienia się na następującą:

„2) posiadające zdolność finansową do realizacji zadania inwestycyjnego w kwocie co najmniej 200 000 000 zł. (słownie złotych: dwieście milionów 00/100). W celu potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności finansowej, Organizator wymaga załączenia do oferty:

a) informacji banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, której siedziba znajduje się na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej, potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, w okresie nie wcześniej niż miesiąc przed upływem terminu składania ofert. Z informacji musi wynikać, że oferent posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 200 00 000,00 zł., lub

b) poświadczonych przez audytora lub odpowiednio upoważnioną osobę rocznych sprawozdań finansowych oferenta za 2023 r. z których będzie wynikać, że dysponuje kapitałem i rezerwami o wartości co najmniej równej 200 000 000 zł., jeśli oferent, do wyznaczonego terminu składania ofert nie będzie dysponował sprawozdaniem za 2023 rok, dopuszcza się sprawozdanie za 2022r., lub

c) notarialnego poświadczenia podmiotu z tej samej grupy kapitałowej, którego siedziba znajduje się na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii oraz Konfederacji Szwajcarskiej, o posiadaniu kapitału na realizację zadania inwestycyjnego w kwocie co najmniej 200 000 000 zł.

Jeżeli z uzasadnionej przyczyny oferent nie może złożyć dokumentów dotyczących sytuacji finansowej wymaganych przez Organizatora, może złożyć inny dokument, który w wystarczający sposób potwierdzi spełnienie opisanego przez Organizatora warunku udziału w postępowaniu.”

13. Prosimy o wyjaśnienie co oznacza zwrot: „*notarialne poświadczenie podmiotu z grupy kapitałowej o posiadaniu kapitału na realizację zadania inwestycyjnego (...)*”. Czy oznacza to jedynie oświadczenie wiedzy osoby uprawnionej do reprezentacji podmiotu złożone w formie aktu notarialnego? Co oznacza w danym zdaniu termin „kapitał”? Czy oznacza on jedynie środki pieniężne, czy też np. posiadany majątek lub zdolność kredytową? W przypadku dokumentów wskazanych w Rozdział III, ust. 3 pkt 2 lit. a i b wskazane są również środki finansowe, zdolność kredytowa i rezerwy, a w komentowanym punkcie takiej alternatywy nie przewidziano.

- Warunki opisane w ogłoszeniu o przetargu oznaczają to, że oferent wykaże, iż posiada środki finansowe, ma zdolność kredytową lub dysponuje rezerwami, pozwalającymi mu na realizację zadania inwestycyjnego, który to stan rzeczy potwierdzi osoba uprawniona do reprezentacji podmiotu w oświadczeniu wiedzy złożonym w formie aktu notarialnego.

14. Dokumentacja przetargowa zawiera możliwość ograniczenia terenu dzierżawy do terenu faktycznie zajętego przez instalację. Mechanizmu takiego nie zawiera jednak sama umowa dzierżawy. W ocenie oferenta zmiana przedmiotu umowy może nastąpić jedynie w przypadku odpowiedniej modyfikacji umowy lub wykorzystania mechanizmu do niej wprowadzonego. W przeciwnym wypadku oferent może być zobowiązany do opłatności za grunty objęte dzierżawą, a nie wykorzystywane przez Dzierżawcę. Uprzedzając argument oparty o § 5 ust. 1 umowy dzierżawy – dość szeroko traktuje on grunty nie uwzględnione, które nie mogą być wykorzystane w inny sposób, więc nie zabezpiecza on inwestora odpowiednio.
- W ocenie Organizatora wskazane zapisy § 5 ust. 1 umowy dzierżawy w sposób prawidłowy określają obszar, który ma być docelowym przedmiotem dzierżawy. Jednocześnie wyjaśnia się, że przez „obszar znajdujący się w obrębie dzierżawionych działek, który na skutek realizacji inwestycji nie nadaje się do dalszego racjonalnego i efektywnego wykorzystania na inne cele”, należy rozumieć obszar, który ze względu na swój kształt, niewielką powierzchnię, położenie czy dostępność nie będzie mógł być wykorzystany w sposób racjonalny, chociażby na cele rolne.
15. Postulujemy możliwość wniesienia zabezpieczenia również w innych formach niż gotówka – np. gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa.
- Wprowadzony zostanie następujący zapis w rozdziale VI ust. 3 „Oferent, który wygra przetarg, zobowiązany będzie przed podpisaniem przedwstępnej umowy dzierżawy, objętych przetargiem gruntów, do wniesienia Organizatorowi zabezpieczenia właściwej realizacji zadania:
 - a) w formie gotówkowej - w wysokości 500 000,00 zł (słownie złotych: pięćset tysięcy 00/100) w formie pieniężnejlub
 - b) w formie gwarancji bankowej w wysokości 1 000 000, 00 zł (słownie złotych: jeden milion złotych 00/100) wystawionej przez bank posiadający aktualne zezwolenie na prowadzenie działalności bankowej na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego”.
16. Niezrozumiały jest cel i charakter Rozdział VI ust. 4 oraz tożsamego w treści § 6 przedwstępnej umowy dzierżawy odwołujących się do progu mocy 35 MWp. Przy obecnej konstrukcji zdaniowej nie wiadomo w zasadzie, po co ten próg jest wskazany. Wskazuje on, że udzielone przez oferenta zabezpieczenie (500.000 PLN) przepada, jeżeli oferent wycofa się z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po jego stronie. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa nie są przyczynami nieleżącymi po stronie oferenta. Co więcej, nie jest nią również uzyskanie warunków przyłączenia do sieci na moc mniejszą niż 35 MWp pod warunkiem wnioskowania o moc większą lub równą 35 MWp. Powyższe oznacza, że niezależnie od wyników postępowania o wydanie warunków przyłączenia oferent nie będzie mógł wycofać się z inwestycji. Jest to zapis, który praktycznie wyklucza możliwość wzięcia udziału w Przetargu. Uzyskanie warunków przyłączenia jest aktualnie najtrudniejszym i najmniej pewnym elementem procesu inwestycyjnego. Bez warunków przyłączenia realizacja inwestycji nie może nastąpić z uwagi na brak dostępu do sieci i brak możliwości realizowania podstawowej ścieżki przychodowej, jaką jest sprzedaż energii. Z kolei uzyskanie warunków przyłączenia na wartość mniejszą niż zakładana w modelu biznesowym spowoduje, że koszt stały, jakim jest koszt przyłączenia nie będzie mógł być w przyszłości pokryty z możliwych do uzyskania przychodów. Każda z tych sytuacji powinna umożliwić inwestorowi wycofanie się z inwestycji (oczywiście za pokryciem Gminie ustalonych wcześniej kosztów), a mechanizm ten jest absolutnym standardem rynkowym. Aktualne brzmienie komentowanego zapisu przesądza z kolei, że inwestor nie ma możliwości wycofać się z inwestycji nawet, jeżeli uzyska warunki przyłączenia na moc niższą niż 35 MWp. Nie jest również wyjaśnione, dlaczego przyjęty został

akurat taki pułap mocy. W związku z powyższym Grenergy wnioskuje o zmianę obu zapisów w następujący sposób:

Zabezpieczenie ulega przypadkowi w przypadku wycofania się oferenta z realizacji inwestycji z przyczyn leżących po jego stronie. Zła sytuacja ekonomiczna, gospodarcza czy finansowa nie są przyczynami niezależnymi po stronie oferenta, chyba, że wynika z zewnętrznej, niezależnej od oferenta sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG. Przyczyną niezależną po stronie oferenta jest zaś w szczególności nieuzyskanie warunków przyłączenia do sieci, z powodu odmowy operatora, na moc mniejszą niż 80 MWp pod warunkiem wnioskowania o moc większą lub równą 80 MWp. Ciężar udowodnienia wskazanej przyczyny spoczywa Na oferencie.

- Zgodnie z zapisami przetargu uzyskanie warunków przyłączenia do sieci na moc mniejszą niż 35 MWp, pomimo wnioskowania o moc większą lub równą 35 MWp, uprawnia oferenta do wycofania się z realizacji inwestycji wraz z zwrotem wniesionego zabezpieczenia finansowego. Treść ogłoszenia w tym zakresie pozostaje bez zmian.
17. Proponujemy wykreślenie postanowienia o braku odpowiedzialności Wyzierżawiającego za wady ukryte, a także postanowień o zrzeczeniu roszczeń przez Dzierżawcę. Nie znajdują one uzasadnienia w charakterze umowy i współpracy pomiędzy stronami.
- Treść ogłoszenia w tym zakresie pozostaje bez zmian.
18. Wnosimy o likwidację obowiązku przystąpienia do spółdzielni energetycznej lub też wprowadzenia fakultatywności takiego przystąpienia. Inwestycje PV planowane są w oparciu o model przychodowy który uwzględnia albo rozliczenia w ramach aukcyjnego systemu wsparcia albo skomplikowaną umowę PPA. Te systemy są negocjowane przed wybudowaniem instalacji i stanowią podstawę do rozmów z bankiem o finansowaniu komercyjnym. Przystąpienie do spółdzielni i obowiązek sprzedaży energii jej członkom może spowodować problemy w relacjach z bankiem.
- Ewentualne przystąpienie dzierżawcy do spółdzielni energetycznej, jest warunkowane brakiem negatywnego wpływu wskazanych działań na rentowności inwestycji. Jeśli takie przystąpienie miałyby tworzyć problem w rozliczeniach z bankiem finansującym realizację inwestycji to dzierżawca będzie z takiego obowiązku zwolniony.
- Treść ogłoszenia w tym zakresie pozostaje bez zmian.
19. Wnosimy o dopisanie możliwości dokonania cesji umowy dzierżawy na inny podmiot z grupy kapitałowej bez konieczności uzyskiwania osobnej zgody wydzierżawiającego pod warunkiem zachowania zabezpieczeń wymaganych umową. W polskich warunkach inwestycje fotowoltaiczne realizuje się w formie SPV (spółek celowych), które samodzielnie uzyskują niezbędne decyzje administracyjne i zezwolenia niezbędne do prowadzenia procesu inwestycyjnego
- Organizator nie przewiduje trudności w udzieleniu zgody na cesję umowy dzierżawy na inny podmiot z grupy kapitałowej, tym niemniej chce mieć pełną wiedzę w tym zakresie. Treść ogłoszenia w tym zakresie pozostaje bez zmian.

BURMISTRZ

Marek Mazur