

**Pytania i odpowiedzi do Ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski o I ustnym przetargu na dzierżawę terenów pod budowę i eksploatację elektrowni słonecznej ogłoszonego w dniu 31.3.2021r. Zarządzeniem nr 44/2021r.**

1. Prosimy o informację na jakim etapie jest uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przetargiem?
  - Plan dla terenu objętego przetargiem został uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim nr XXX/241/21 z dnia 25.02.2021 r., jednakże w wyniku błędów formalnych, decyzją Wojewody Podkarpackiego znak P-II.4131.2.84.2021 z dnia 06.04.2021r. została stwierdzona jego nieważność. Po usunięciu stwierdzonych uchybień planuje się ponowne uchwalenie MPZP w maju bieżącego roku.
2. Prosimy o informację kiedy wejdzie w życie prawomocny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przetargiem?
  - Powtórne podjęcie uchwały o MPZP dla terenu objętego przetargiem przewiduje się w maju 2021r. Wejście w życie uchwały nastąpi w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
3. Prosimy o informację kiedy zostaną założone księgi wieczyste dla działek, które ich nie posiadają?
  - Przewidywany czas uzyskania wpisu do ksiąg wieczystych to 1 rok.
4. Prosimy o informację kto - w przypadku zajęcia części udostępnionego terenu pod elektrownię fotowoltaiczną zgodnie z projektem technicznym - będzie zobowiązany do zagospodarowania pozostałego obszaru i na jakie cele (o czym mowa w pkt. IV.2 Ogłoszenia)?
  - Zobowiązany do zagospodarowania pozostałego obszaru, nie objętego docelową umową dzierżawy, będzie właściciel terenu, tj. Gmina Baranów Sandomierski. Prawdopodobny cel zagospodarowania - rolny.
5. Prosimy o informację na jakie cele jest obecnie oddany w dzierżawę teren objęty przetargiem?
  - Na cele rolne.
6. Prosimy o potwierdzenie, że:
  - a) w terminie 90 dni od zgłoszenia gotowości do zawarcia docelowej umowy dzierżawy, lecz nie wcześniej niż 5.10.2021r., Gmina spowoduje, że przedmiot dzierżawy będzie wolny od wszelkich obciążeń, tj. m.in. od dotychczasowych umów dzierżawy (o czym mowa w pkt. IV.4 Ogłoszenia)
    - Tak, potwierdza się.
  - b) wraz z zawarciem docelowej umowy dzierżawy do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, Dzierżawca będzie musiał zawrzeć umowy poddzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na obowiązujących warunkach (o czym mowa w pkt. IV.7 Ogłoszenia)?
    - Tak, potwierdza się.

7. Prosimy o informację komu będzie należny czynsz z umów poddzierżawy?
- Czynsz z umów poddzierżawy należny będzie Dzierżawcy.
8. Prosimy o informację do kiedy obszar objęty przetargiem będzie zajęty przez dotychczasowych dzierżawców? Kto będzie mógł rozwiązać te umowy i kiedy?
- Obszar objęty przetargiem będzie zajęty przez dotychczasowych dzierżawców, a późniejszych poddzierżawców do momentu rozpoczęcia realizacji inwestycji, o ile będą zainteresowani kontynuowaniem dzierżawy do tego okresu. Umowę z poddzierżawcą będzie mógł rozwiązać Dzierżawca nieruchomości wyłoniony w wyniku przedmiotowego przetargu, na warunkach, określonych w umowie, tj. za 30 dniowym okresem wypowiedzenia, w terminie jak wyżej.
9. Prosimy o informację czy jest możliwość zapoznania się z treścią dotychczasowych umów dzierżaw?
- Tak, jest taka możliwość. Umowy dostępne są do wglądu w Referacie Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta i Gminy Baranów Sandomierski.
10. Prosimy o informację czy istnieje możliwość wejścia na teren objęty przetargiem, w każdej chwili, np. w celu dokonania niezbędnych pomiarów?
- Tak, jest taka możliwość.
11. Prosimy o wyjaśnienie jakie zdarzenie lub czynność będzie oznaczało „rozpoczęcie realizacji inwestycji”, czy jest to łącznie moment wejścia w teren potwierdzony wpisem do dziennika budowy i uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji?–
- Zgodnie z zapisem §5 ust. 1 umowy dzierżawy nieruchomości, rozpoczęcie inwestycji to wejście w teren po uzyskaniu prawomocnego zezwolenia na realizację inwestycji.
12. Prosimy o potwierdzenie, że kaucja ulega zwrotowi, jeśli nie dojdzie do zrealizowania inwestycji z przyczyn nie leżących lub niezależnych od Dzierżawcy, np. w przypadku nie uzyskania warunków przyłączenia do sieci
- Tak, potwierdza się.
13. Prosimy o potwierdzenie, że opłata za wydanie zgody na zabudowę terenu przez inwestora w wysokości 100.000 zł, podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy?
- Opłata za wydanie zgody na zabudowę terenu nie podlega zwrotowi.
14. Prosimy o określenie, w którym momencie realizacji inwestycji będzie wymagane wniesienie opłaty w kwocie 100 000 zł za wydanie zgody na zabudowę terenu.
- Wniesienie opłaty będzie wymagane w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, gdzie załącza się oświadczenie o prawie do dysponowania gruntem na cele budowlane.

## **Pytania do projektów umów**

### **A. Umowa przedwstępna dzierżawy**

1. Par. 2: *Wraz z zawarciem docelowej umowy dzierżawy, do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji, Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowy poddzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami, na obowiązujących warunkach – prosimy o informację kiedy i kto będzie mógł rozwiązać te umowy? Do kiedy one obowiązują?*

- Umowę z poddzierżawcą będzie mógł rozwiązać Dzierżawca nieruchomości wyłoniony w wyniku przedmiotowego przetargu, na warunkach określonych w umowie, tj. za 30 dniowym okresem wypowiedzenia, w terminie jak wyżej.
2. Prosimy o informację czy umowa ulegnie rozwiązaniu, gdy Dzierżawca nie złoży wniosku o wydanie warunków przyłączenia w terminie:
- a) 2 miesięcy od wejścia w życie MPZP (o czym mowa w par. 4 lit. a umowy)
- Tak, umowa ulegnie rozwiązaniu. Tym niemniej jeżeli wejście w życie MPZP nastąpi przed dniem podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, termin 2 miesięcy będzie liczony od dnia podpisania umowy.
- czy też
- b) do końca lipca 2021 roku (o czym mowa w pkt. IV.14 lit. a Ogłoszenia)?
- Zostanie wprowadzona zmiana w ogłoszeniu, obowiązującym terminem będą 2 miesiące od wejścia w życie MPZP. Jeżeli wejście w życie MPZP nastąpi przed dniem podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, termin 2 miesięcy będzie liczony od dnia jej podpisania.
3. Prosimy o informację w jaki sposób interpretowane będą powyższe zapisy przedwstępnej umowy dzierżawy w przypadku gdy:
- a) podpisanie ww. umowy nastąpi w terminie przekraczającym 2 miesiące od dnia wejścia w życie MPZP.
- Zgodnie z zapisem Rozdziału IV ust. 5 Ogłoszenia o przetargu oferent, który wygra przetarg, zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej w terminie do 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, o miejscu i terminie zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy. Jeżeli wejście w życie MPZP nastąpi przed dniem podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy, termin 2 miesięcy będzie liczony od dnia jej podpisania.
- b) termin podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy ustalony zostanie w taki sposób, że dotrzymanie terminu 31 lipca 2021 r. na złożenie wniosku o warunki przyłączenia okaże się niemożliwe ze względu na okoliczności niezależne od Dzierżawcy.
- Zostanie wprowadzona zmiana w ogłoszeniu, obowiązującym terminem będą 2 miesiące od wejścia w życie MPZP.
4. Prosimy o informację czy złożenie skutecznego wniosku o warunki przyłączenia do sieci przesyłowej wchodzącej w skład Krajowego Systemu Elektroenergetycznego spełni warunek określony par. 4 lit. a. umowy przedwstępnej oraz w pkt IV.14 lit. a Ogłoszenia?
- Złożenie wniosku o warunki przyłączenia do sieci przesyłowej wchodzącej w skład Krajowego Systemu Elektroenergetycznego nie spełni przedmiotowego warunku. Zgodnie z zapisem §4 przedwstępnej umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie do wystąpienia o warunki przyłączenia do sieci dystrybucji energii elektrycznej do odpowiedniego operatora sieci elektroenergetycznej mającego swoją infrastrukturę przesyłową w obszarze dzierżawionego terenu, aktualnie są to PGE Dystrybucja S.A. oraz PSE S.A.
5. Par. 4 - prosimy o doprecyzowanie, że niedochowanie określonych terminów upoważniające Wydierżawiającego do rozwiązania umowy z zachowaniem kaucji odnoszą się do sytuacji kiedy ich przekroczenia nastąpi w wyniku zaniedbań lub winy Dzierżawcy.

- W opinii Wydierżawiającego zapisy §4 przedwstępnej umowy dzierżawy są jednoznaczne i zrozumiałe w związku z powyższym nie wymagają dookreślenia i pozostają bez zmian.

## B. Umowa dzierżawy

1. Par. 2 ust. 1 pkt 6) – prosimy o informację, czy Wydierżawiający posiada dokumentację z przeprowadzonych badań jakości środowiska gruntowo-wodnego potwierdzającego iż przedmiot dzierżawy nie jest zanieczyszczony?

- Wydierżawiający nie posiada takiej dokumentacji.

2. Par. 2 ust. 1 pkt. 10) - prosimy o potwierdzenie, że w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przedmiot dzierżawy nie będzie obciążony żadnymi umowami dzierżawy lub poddzierżawy?

- Tak, potwierdza się.

3. Par. 2 ust. 1 pkt 12) – prosimy o potwierdzenie, że zgoda na budowę sieci energetycznej oraz przyłącza energetycznego elektrowni dotyczy wszystkich nieruchomości będących własnością wydierżawiającego również tych nie stanowiących przedmiotu dzierżawy.

- Tak, zgoda na budowę sieci energetycznej oraz przyłącza energetycznego elektrowni dotyczy wszystkich nieruchomości będących własnością Wydierżawiającego, jednocześnie opłaty ponoszone z tytułu wejścia w teren będą naliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Par. 3 ust. 2 pkt 3) – Prosimy o zmianę zapisu w następujący sposób: *„Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. Wydierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o terminie planowanej kontroli w terminie 7 dni przed planowaną kontrolą”.*

- Wprowadzony zostanie następujący zapis „Wydierżawiający ma prawo do kontrolowania Przedmiotowej Nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. Wydierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o terminie planowanej kontroli w terminie 5 dni roboczych przed jej przeprowadzeniem”.

5. Par. 3 ust. 6 - prosimy o zmianę zapisu w następujący sposób: *„Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, przenieść praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim, z wyjątkiem przelewu praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz instytucji finansujących realizację inwestycji.”* Jest to powszechny wymóg kredytodawców.

- Zapis §3 ust. 6 umowy dzierżawy nie ulega zmianie. Jednocześnie należy podkreślić, że Wydierżawiającemu zależy na realizacji przedmiotowej inwestycji, dlatego też nie należy zakładać, że będzie stwarzał problemy z wydaniem takiej zgody.

6. Par. 3 ust. 12 - prosimy o informację o jakim/którym klastrze energii mowa?

- Przedmiotowy zapis nie mówi o konkretnym klastrze, a jedynie tworzy taką możliwość w przyszłości.

7. Par. 5 ust. 1 – prosimy o informację czy do powierzchni przedmiotu dzierżawy, od której będzie naliczany czynsz, będzie doliczana powierzchnia dróg dojazdowych? Jeśli tak to prosimy o informację jaka jest powierzchnia dróg dojazdowych?

- Czynsz od dróg dojazdowych nie będzie naliczany, jednakże za drogi dojazdowe nie będą mogły zostać uznane drogi wewnętrzne farmy.
8. Prosimy o informację czy istniejące drogi dojazdowe do działek objętych postępowaniem przetargowym są własnością gminy Baranów Sandomierski, jeżeli tak, czy gmina wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z tych dróg w trakcie realizacji i eksploatacji elektrowni?
- Tak, Gmina wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z tych dróg, jednocześnie należy mieć na uwadze, że nie wszystkie drogi dojazdowe są własnością Gminy Baranów Sandomierski. Strukturę własności do przedmiotowych działek można sprawdzić <http://tarnobrzski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers+=granice+OSM+> w zakładce
9. Par. 5 ust. 5 – prosimy o potwierdzenie, że chodzi o siedzibę Dzierżawcy na terenie Gminy Baranów Sandomierski?
- Tak, chodzi o siedzibę Dzierżawcy na terenie Gminy Baranów Sandomierski.
10. Par. 6 ust. 3 – prosimy o informację czy gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa może być odnawialna co rok? Do kiedy ma obowiązywać?
- Zapis dotyczy zapewnienia ciągłości zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany będzie do przedłożenia gwarancji na kolejny okres na 30 dni przed upływem obowiązującej gwarancji. W sytuacji nie przedłożenia takiej gwarancji Dzierżawca zostanie wezwany do jej uzupełnienia. Przerwanie ciągłości wniesionego zabezpieczenia gwarancyjnego skutkować będzie rozwiązaniem umowy dzierżawy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa ma obowiązywać do momentu zwrotnego przekazania Wydierżawiającemu nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym.
11. Par. 7 ust. 6 - prosimy o informację kiedy kaucja lub gwarancja bankowa i ubezpieczeniowa zostaną zwrócone Dzierżawcy, gdy elektrownia zostanie usunięta z przedmiotu dzierżawy zgodnie z tym zapisem?
- Zgodnie z zapisem §6 ust. 6 zwolnienie kaucji w wysokości 500 000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych nastąpi po dniu oddania inwestycji do użytku, nie wcześniej jednak niż przed dniem przedłożenia przez Dzierżawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na zabezpieczenie roszczeń. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa obowiązuje do momentu przekazania Wydierżawiającemu nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym.
12. Par. 11 – prosimy o zmianę zapisu i wyrażenie zgody na udostępnienie treści umowy dzierżawy, podmiotom finansującym realizację inwestycji.
- Zgoda uzależniona jest od stanowiska Dzierżawcy lub powszechnie obowiązującego prawa.

Jednocześnie w odniesieniu do wniesionych uwag dotyczących: zatrzymania przez Gminę Baranów Sandomierski kaucji w kwocie 500 000,00 zł, konieczności wniesienia opłaty za wydanie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w kwocie 100 000,00 zł, jak również zapisu §5 ust 5 umowy dzierżawy, w opinii Wydierżawiającego zapisy te nie naruszają zasady konkurencyjności, gdyż nie uprzywilejowują jakiegokolwiek podmiotu zainteresowanego przedmiotowym postępowaniem przetargowym.

Z up. Burmistrza  
Marek Barszcz  
Zastępca Burmistrza

