

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. i 147/2024r., 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 czynsz dzierżawny dotyczy tylko powierzchni służącej funkcjonowaniu elektrowni słonecznej. Oferent w momencie składania oferty będzie już wiedział które dokładnie działki zostaną zagospodarowane pod teren elektrowni słonecznej i tylko na te działki będzie chciał zawierać umowę dzierżawy oraz przedwstępną umowę dzierżawy. Czy oferent może w ofercie wskazać te działki i tym samym przedmiotem dzierżawy (zarówno w umowie dzierżawy jak i w przedwstępnej umowie dzierżawy) staną się tylko te wybrane przez oferenta działki? Reszta działek, które nie będą przedmiotem dzierżawy mogą zostać przeznaczone przez Gminę do odrębnego przetargu lub wykorzystane w inny sposób. W przypadku gdy te działki, które nie zostaną później wykorzystane będą stanowić przedmiot dzierżawy Gmina zablokuje sobie możliwość realizacji innej inwestycji na tych gruntach.
  - 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, (działki nie objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego) o łącznej powierzchni 28,1766 ha:
    - 1) Stawka opłaty rezerwacyjnej dla w/w nieruchomości w poszczególnych okresach będzie wynosiła 50% podstawowej opłaty rezerwacyjnej;
    - 2) 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.
  - Gmina doprecyzowuje zapis rozdziału II, w ten sposób, że:

„ 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.

- d) Stawka opłaty rezerwacyjnej dla nieruchomości nie objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego tj. część dz. ewid. 3975, działki 3977, 3978, 3979, 3980, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992/2 oraz część dz. ewid. 3993 w poszczególnych okresach będzie wynosiła 50% podstawowej opłaty rezerwacyjnej.

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

Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek."

2. W punkcie III ust. 3 pkt. 2) Ogłoszenia Gmina wskazuje, że spełnienie warunku posiadania zdolności finansowej oferent może dostarczyć poświadczone przez audytora rocznego sprawozdania finansowego. Punt c) przewiduje, że warunek jest spełniony również w przypadku spełniania tego warunku przez inny podmiot z grupy kapitałowej. Czy oferent może złożyć w takim przypadku skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej lub sprawozdanie finansowe innego podmiotu z tej samej grupy kapitałowej?

- Tak, oferent może złożyć skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej lub sprawozdanie finansowe innego podmiotu z tej samej grupy kapitałowej.

3. Rozdział VI, ust. 4 oraz § 6 przedwstępnej umowy dzierżawy

Ponownie zwracamy uwagę, że niezrozumiały jest cel i charakter Rozdział VI ust. 4 oraz tożsameso 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 nie leżącymi 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 ..... wnioskuję 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 nieleżącymi po stronie oferenta, chyba, że wynika z zewnętrznej, niezależnej od oferenta sytuacji gospodarczej w sektorze energii odnawialnej w krajach EOG. Przyczyną nieleżącą po stronie oferenta jest zaś w szczególności nieuzyskanie warunków przyłączenia do sieci, z powodu odmowy operatora lub uzyskania warunków przyłączenia na moc mniejszą niż 50 MWp pod warunkiem wnioskowania o moc większą lub równą 50 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.

#### 4. Umowa dzierżawy


Ponownie wnosimy o dopisanie możliwości dokonania cesji umowy dzierżawy na inny podmiot z grupy kapitałowej bez konieczności uzyskiwania osobnej zgody wydierżawiającego 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.

#### 5. Termin przetargu

Wnosimy o przedłużenie terminu składania ofert w Przetargu do 12.10 ze względu na konieczność wyjaśnienia dodatkowych kwestii.

- termin składania ofert w I-szym, pisemnym, nieograniczonym 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 został wydłużony do 10.10.2024r.

  
**BURMISTRZ**  
*Marcel Mazur*

Baranów Sandomierski, 27.09.2024r.