

OGŁOSZENIE O ROKOWANIACH

z dnia 30 grudnia 2022 roku



Gmina Kleczew

pl. Kościuszki 5, 62-540 Kleczew

NIP 6652741719, REGON 311019131

tel. 63 270 09 00

www.kleczew.pl

ugim@kleczew.pl

Burmistrz Gminy i Miasta Kleczew zaprasza do wzięcia udziału w rokowaniach na

**Dzierżawę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych
pod zabudowę instalacji wytwarzania energii elektrycznej w systemie OZE
w instalacji fotowoltaicznej i wiatrowej**

zgodnie z poniższymi wymaganiami.

I. WSTĘP

Nieruchomości przeznaczone do dzierżawy, stanowiące własność Gminy Kleczew – Wydzierżawiającego, są zlokalizowane na terenie gminy Kleczew i określone w:

- uchwale nr LIX/466/2022 Rady Miejskiej w Kleczewie z dnia 28 czerwca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości w drodze bezprzetargowej;
- zarządzeniu nr 0050/85/2022 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 1 grudnia 2022 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Kleczew przeznaczonych do dzierżawy w trybie bezprzetargowym.

Powierzchnia nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wynosi **105,5014 ha**.

Okres dzierżawy nieruchomości wynosi **29 lat**.

Teren, na których są zlokalizowane ww. nieruchomości, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dane o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie są opublikowane w Systemie Informacji Przestrzennej (SIP) Gminy Kleczew pod adresem: <https://sip.gison.pl/kleczew/>.

II. Tok postępowania – postanowienia ogólne

1. Postępowanie w sprawie wyboru Dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w pkt. I powyżej, jest trzyetapowe, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej:
 - 1) **pierwszy etap** stanowią rokowania, które Wydzierżawiający przeprowadzi z podmiotami spośród ogółu podmiotów, które wyrażą zainteresowanie;
 - 2) **w drugim etapie** wybrane przez Wydzierżawiającego podmioty, spośród tych, z którymi prowadzone były rokowania jak wyżej, otrzymają zaproszenie do składania ofert i w określonym terminie przedstawią oferty dotyczące dzierżawy;
 - 3) **w trzecim etapie** Wydzierżawiający – spośród złożonych ofert – wybierze ofertę najkorzystniejszą.
2. Niezależnie od postanowień powyżej Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przerwania niniejszego postępowania poprzez odstąpienie od zaproszenia do rokowań, przerwania prowadzonych rokowań lub rezygnacji z zaproszenia do składania ofert, bez podania przyczyn.
3. Gmina na każdym etapie prowadzenia niniejszego postępowania może je unieważnić bez podania przyczyny.
4. Korespondencja pomiędzy Wydzierżawiającym a zainteresowanymi podmiotami odbywać się zgodnie z wyborem dokonany przez poszczególnych zgłaszających, tj. albo pocztą tradycyjną (oficjalną) za pośrednictwem poczty polskiej albo e-mailową na adres wskazany w zgłoszeniu jako adres do komunikacji.

III. Rokowania

1. Z zastrzeżeniem postanowień poniższych w rokowaniach w sprawie warunków wykonywania umowy dzierżawy mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty zaproszone przez Wydzierżawiającego spośród podmiotów, które wyraziły zainteresowanie dzierżawą gruntów.

2. Pisemne zgłoszenie do udziału w rokowaniach należy składać do **10 stycznia 2023 roku**:
- 1) w formie papierowej w zamkniętej kopercie złożonej lub wysłanej do Urzędu Gminy i Miasta w Kleczewie, pl. Kościuszki 5, 62-540 Kleczew z napisem **„Zgłoszenie do rokowań – dzierżawa gruntów w gminie Kleczew z przeznaczeniem pod OZE. Nie otwierać przed 11 stycznia 2023 r. godz. 8:00.”**;
 - 2) w formie elektronicznej na adres e-mail sekretariatu Urzędu Gminy i Miasta w Kleczewie ugim@kleczew.pl, podając w temacie wiadomości **„Zgłoszenie do rokowań – dzierżawa gruntów w gminie Kleczew z przeznaczeniem pod OZE”**. Całość dokumentacji stanowiącej zgłoszenie musi być opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Treść zgłoszenia musi stanowić załącznik do wiadomości e-mail umieszczony w archiwum 7-zip lub podobnym, do którego dostęp zabezpieczony jest hasłem. Hasło do archiwum plików należy przekazać odrębną wiadomością e-mail na adres: ugim@kleczew.pl nie wcześniej niż **11 stycznia 2023 roku** po godzinie **0:00** i nie później niż do godziny **8:00** tego samego dnia.
3. Za dochowanie terminu złożenia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, uznaje się datę wpływu zgłoszenia w zamkniętej kopercie do urzędu (pn, śr, czw 7:30-15:30, wt 7:30-17:00, pt 7:30-14:00) lub datę wpływu zgłoszenia w postaci wiadomości e-mail z zaszyfrowanym plikiem na wskazany adres poczty elektronicznej.
4. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 2 powyżej, powinno zawierać:
- datę sporządzenia zgłoszenia;
 - imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę (jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot);
 - dane osoby do kontaktu wraz z podaniem numeru telefonu i adresu e-mail;
 - oświadczenie, że zgłaszający w odpowiedzi na ogłoszenie o rokowaniach na dzierżawę nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszego ogłoszenia zapoznał się z warunkami rokowań, przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń i zgłasza chęć wzięcia udziału w rokowaniach;
 - załącznik w postaci aktualnego wypisu z rejestru sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej, w przypadku, gdy uczestnikiem rokowań jest podmiot gospodarczy (potwierdzona kserokopia lub oryginał do wglądu w dniu rokowań).
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z zaproszenia do rokowań (lub niekontynuowania takich rokowań) podmiotu zainteresowanego w przypadku gdy zainteresowany podmiot zawarł w przeszłości z Wydzierżawiającym lub innym znanym Wydzierżawiającemu podmiotem umowę najmu, dzierżawy, której nie wykonał lub wykonał ją

nienależycie, w szczególności posiada/posiadał zaległości w zapłacie czynszu lub w związku z wykonywaniem takiej umowy naruszył prawo.

6. **Rokowania ustne odbędą się 17 stycznia 2023 roku w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Kleczewie, pl. Kościuszki 5, 62-540 Kleczew stacjonarnie lub online za pomocą urządzenia przesyłającego obraz i dźwięk.**
7. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany terminu, o którym mowa w ust. 6. W przypadku wystąpienia takiej konieczności Wyzierżawiający powiadomi niezwłocznie o zmianie terminu podmioty zainteresowane co najmniej na 5 dni przed zmienionym terminem rokowań.
8. Rokowania ustne prowadzone będą osobno z każdym podmiotów. Każdy podmiot, który zgłosi chęć wzięcia udziału w rokowaniach, zostanie powiadomiony drogą e-mailową oraz telefonicznie o godzinie przeprowadzenia rokowań.
9. W trakcie ustnych rokowań podmiot winien wstępnie przedstawić informacje w zakresie:
 - 1) doświadczenia w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej;
 - 2) doświadczenia w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie farmy wiatrowej;
 - 3) doświadczenia w zakresie zarządzania funkcjonującą farmą fotowoltaiczną;
 - 4) doświadczenie w zakresie zarządzania funkcjonującą farmą wiatrową;
 - 5) planowanego finansowania budowy farmy wiatrowej i fotowoltaicznej na gruntach objętych umową dzierżawy;
 - 6) doświadczenia w zakresie pozyskiwania finansowania na budowę farm wiatrowych;
 - 7) zasobu ludzkiego i technicznego umożliwiającego budowę farmy fotowoltaicznej lub wiatrowej.

IV. Zaproszenie do składania ofert

1. Po odbyciu z każdym z podmiotów rokowań ustnych Wyzierżawiający, bezpośrednio po spotkaniu, podejmie decyzję o zaproszeniu konkretnych uczestników rokowań do złożenia ofert w ramach umowy dzierżawy, przekazując im zaproszenie do złożenia ofert.
2. Zaproszenie do złożenia ofert będzie wskazywało jakie informacje należy w niej przedstawić. W zaproszeniu do składania ofert zostanie określone w szczególności:
 - termin i miejsce składania i otwarcia ofert (nie krótszy niż **45 dni**; wskazany w zaproszeniu termin otwarcia ofert będzie przypadał w tym samym dniu, co dzień wyznaczony jako dzień stanowiący termin końcowy na składanie ofert);
 - sposób składania ofert;
 - termin związania ofertą (nie krótszy niż 3 miesiące);

- wymaganą zawartość ofert (taką jak: opis, koncepcja zagospodarowania terenu, rozwiązania techniczne instalacji, wyprowadzenie mocy elektrycznej, koszty realizacji projektu, wstępny harmonogram realizacji, dyspozycyjność instalacji, trwałość instalacji, analiza produkcji, analiza cen energii elektrycznej, analiza opłacalności inwestycji, finansowanie inwestycji, potencjał techniczny i doświadczenie zawodowe, potencjalne przychody dla gminy, warunki współpracy, ocena ryzyka).
3. Wraz z zaproszeniem do składania ofert Wydzierżawiający przekaze podmiotowi zaproszonemu protokół z przeprowadzonych ustnych rokowań. W sytuacji gdy Wydzierżawiający odstąpi od zaproszenia do złożenia oferty w stosunku do konkretnego uczestnika rokowań protokół zostanie przedstawiony do podpisu bezpośrednio po przeprowadzeniu ustnych rokowań bądź przesłany na adres uczestnika wskazany w zgłoszeniu jako adres do doręczeń w terminie 7 dni bądź drogą e-mailową.

V. Wybór dzierżawcy

1. Wskazanej w niniejszym dziale ocenie, w celu wyboru oferty najkorzystniejszej, podlegać będą wyłącznie oferty, które łącznie spełniają następujące warunki:
- oferta zostanie złożona przez podmiot, który złożył zgłoszenie do udziału w rokowaniach, brał udział w tych rokowaniach ustnych oraz został zaproszony do złożenia oferty, stosownie do postanowień powyżej;
 - oferta zostanie złożona w terminie wyznaczonym na składanie ofert;
 - oferta będzie zawierać kwotę oferowanego czynszu rocznego według wskazań w zaproszeniu i nie będzie sprzeczna z ustaleniami poczynionymi podczas rokowań.
2. Ocenie będą podlegały oferty w pełni kompletne odrębnie dla każdej instalacji (fotowoltaicznej i wiatrowej). Przede wszystkim przy ocenie będą brane pod uwagę następujące elementy:
- 1) opłata za dzierżawę terenu w fazie wstępnej;
 - 2) opłata za dzierżawę terenu w fazie realizacji;
 - 3) opłata za dzierżawę terenu w fazie eksploatacji;
 - 4) wynagrodzenie „success fee”;
 - 5) deklaracja opodatkowania z tytułu podatku CIT (lub PIT) na terenie Gminy;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców zlokalizowanych na terenie Gminy Kleczew po preferencyjnych cenach w stosunku do cen rynkowych;
 - 7) wskaźnik mocy instalacji, tj. wielkość deklarowanej mocy zainstalowanej (nominalnej) do wielkości terenu [MW/ha];
 - 8) potencjał techniczny i doświadczenie zawodowe.

3. Za ofertę najkorzystniejszą przyjmuje się ofertę, która w najlepszy sposób wypełnia oczekiwania ze strony Wydierżawiającego dotyczące warunków zawarcia umowy dzierżawy gruntu opisanego w pkt. I powyżej.

VI. Zawarcie umowy i formalności z tym związane

1. Wydierżawiający proponuje zawarcie umowy dzierżawy temu podmiotowi, który przedstawi najkorzystniejszy wariant spełniający wymogi Wydierżawiającego.
2. Jeżeli podmiot wyłoniony jako Dzierżawca będzie się uchylał od zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wydierżawiający może proponować zawarcie takiej umowy temu podmiotowi, którego oferta zawiera drugą w kolejności ofertę najkorzystniejszą. W przypadku, gdy i ten podmiot odmówi zawarcia umowy, Wydierżawiający może proponować zawarcie takiej umowy kolejnym podmiotom.
3. Żadnemu z podmiotów nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy, a tym samym wykonanie czynności, o których mowa w ust. 2 powyżej.
4. Zawarcie umowy nastąpi z zachowaniem formy pisemnej (pod rygorem nieważności).

VII. Powiadomienie o wyniku postępowania

O wyniku rokowań i wyborze Dzierżawcy Wydierżawiający powiadomi niezwłocznie podmioty, które złożyły oferty w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert oraz wywieszając informację w Urzędzie Gminy i Miasta w Kleczewie i zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.kleczew.pl).

Burmistrz Gminy i Miasta Kleczew
(-) Mariusz Musiałowski

Załączniki:

1. Uchwała nr LIX/466/2022 Rady Miejskiej w Kleczewie z dnia 28 czerwca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydierżawienie nieruchomości w drodze bezprzetargowej.
2. Zarządzenie nr 0050/85/2022 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 1 grudnia 2022 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy Kleczew przeznaczonych do dzierżawy w trybie bezprzetargowym.