

Wymogi postępowania przetargowego

na wybór dzierżawcy nieruchomości na cele rolnicze o łącznej pow. 123,5374 ha (identyfikator działki: 022405_5.0001.354/25), położonej w województwie dolnośląskim, powiecie Ząbkowickim, gmina Ząbkowice Śląskie, w miejscowości Bobolice, jednostka ewidencyjna 022405_5, Ząbkowice Śląskie – obszar wiejski, obręb ewidencyjny 0001 Bobolice, o sposobie korzystania: RII - grunty orne (działka ewidencyjna oznaczona nr 354/25), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00073269/6

1. Organizatorem przetargu jest **EURO-PARK ZĄBKOWICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH** (adres: 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Powstańców Warszawy 8W, tel. +48 664 114 578), zwana dalej również jako „Spółka”, zawiązana na podstawie Umowy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością objętej aktem Notarialnym z dnia 27.01.2022 r. (Repetitorium A nr 4960/2022) NIP: 887-182-25-48, REGON: 521239717.
2. Postępowanie przeprowadza się w formie przetargu ofert pisemnych z wykorzystaniem Platformy Przetargowej.
3. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości na cele rolnicze, będącej własnością EURO - PARK ZĄBKOWICE Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkowicach Śląskich o łącznej powierzchni 123,5374 ha (identyfikator działki: 022405_5.0001.354/25), położonej w województwie dolnośląskim, powiecie Ząbkowickim, gmina Ząbkowice Śląskie, w miejscowości Bobolice, jednostka ewidencyjna 022405_5, Ząbkowice Śląskie – obszar wiejski, obręb ewidencyjny 0001 Bobolice, o sposobie korzystania : RII - grunty orne (działka ewidencyjna oznaczona nr 354/25), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00073269/6. Mapa przedstawiająca lokalizację oraz obrys ww. nieruchomości stanowi **załącznik nr 1** do niniejszych wymogów.



4. Na nieruchomości, o której mowa w ust. 3 powyżej posadowiona jest sieć WN, będąca własnością PSE S.A. (w skład infrastruktury elektroenergetycznej wchodzi 2 słupy kratowane oraz przewody nadziemne) oraz gazociąg średniego ciśnienia, będący własnością PSG. Opisana infrastruktura elektroenergetyczna i gazowa nie ma wpływu na rolny charakter nieruchomości oraz nie stanowi przeszkody w wykorzystywaniu nieruchomości jako gruntu rolnego.
5. Organizator zastrzega, że na nieruchomości o której mowa w ust. 3 powyżej, w okresie obowiązywania umowy dzierżawy mogą być prowadzone prace mogące kolidować z uprawą rolną, realizowane w związku z MPZP (m.in. przebudowa istniejącej sieci gazowej, uzbrojenie działek) oraz przebudową dróg wewnętrznych i drogi krajowej S8. Obszary, na których możliwe jest prowadzenie ww. prac oznaczone jako: P1, P2, P3, P4, P5 oraz P6 obrazuje mapa stanowiąca **załącznik nr 2** do niniejszych wymogów.
6. Prowadzenie prac, o których mowa w pkt 5 powyżej może się wiązać z wyłączeniem z przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania umowy dzierżawy gruntów oznaczonych jako: P1, P2, P3, P4, P5 oraz P6 (w całości lub w części) jak również z koniecznością zapewnienia przez dzierżawcę bezpłatnego prawa wstępu i wyrażenia zgody na prowadzenie na pozostałym terenie przedmiotu dzierżawy wszelkich prac związanych z realizacją zadań, o których mowa w ust. 5 powyżej.
7. Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym przedstawiającym przebieg istniejącej infrastruktury stanowią **załącznik nr 3** do niniejszych wymogów.
8. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej prowadzące działalność rolniczą.
9. Ze zwycięzcą przetargu EURO - PARK ZĄBKOWICE Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkowicach Śląskich zawrze umowę dzierżawy nieruchomości, o której mowa w ust. 3, na okres oznaczony do 31.12.2025 r. z możliwością wydłużenia okresu jej obowiązywania.
10. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać za przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, tj. jako odwzorowanie cyfrowe (skan) z własnoręcznym podpisem, podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub profilem zaufanym za pośrednictwem Formularza składania oferty dostępnego na Platformie Przetargowej



<https://epzabkowice.logintrade.net/rejestracja/przetargi.html>, terminie do dnia 7.01.2025 do godz. 10:00, przy czym za termin złożenia dokumentów uznaje się dzień wpłynięcia oferty na Platformę Przetargową.

11. Otwarcie ofert nastąpi w dniu wskazanym do składania ofert poprzez Platformę Przetargową w siedzibie EURO-PARK Ząbkowice sp. z o.o., 1 godzinę po terminie wyznaczonym na ich złożenie.
12. Oferent jest związany ofertą przez okres 30 dni, licząc od daty otwarcia ofert.
13. Ocena złożonych ofert dokonana zostanie w następujących etapach:

ETAP OCENY FORMALNEJ:

Sprawdzenie czy:

- a) oferta wpłynęła w terminie,
- b) oferta została złożona na formularzu oferty,
- c) oświadczony w formularzu oferty sposób zagospodarowania nieruchomości ma charakter rolniczy i nie będzie uciążliwy dla Zamawiającego oraz właścicieli sąsiednich nieruchomości,
- d) załączono do oferty parafowany projekt umowy,
- e) załączono aktualny odpis z właściwego rejestru (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą oraz wspólnicy spółek cywilnych składają odpisy z Centralnej Ewidencji i Informacji o działalności Gospodarczej),
- f) w przypadku osoby fizycznej prowadzącej gospodarstwo rolne załączono oświadczenie poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) potwierdzające osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego,
- g) złożono pełnomocnictwo, jeżeli prawo do podpisania oferty nie wynika z KRS lub CEIDG,
- h) są omyłki rachunkowe/pisarskie/inne.

ETAP OCENY MERYTORYCZNEJ:

Kryterium wyboru są:

- a) wysokość netto rocznego czynszu dzierżawnego – waga 80%



(Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego nieruchomości wynosi 150 000 zł + VAT),

- b) koszty netto uprawy w całym okresie obowiązywania Umowy – waga 10%,
- c) terminy zbioru plonów – waga 10%

Sposób obliczenia punktów w ramach przyjętych kryteriów:

$$Lp = C + K + T$$

gdzie:

Lp – łączna liczba punktów przyznanych ofercie

C – liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium oferowanej wysokości netto rocznego czynszu dzierżawnego (**Cena**)

K - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium kosztu netto uprawy w całym okresie obowiązywania Umowy (**Koszt**)

T - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium terminu zbioru plonów (**Termin**)

Oferty w danym kryterium podlegać będą ocenie w oparciu o niżej podane zasady przyznawania punktów:

Cena – punkty za kryterium zostaną obliczone wg następującego wzoru:

$$C = \frac{C_o}{C_d} \times 100 \text{ pkt} \times 80\%$$

gdzie:

C – oznacza ilość punktów uzyskanych w kryterium **Cena**

C_o – oznacza wysokość netto rocznego czynszu dzierżawnego ocenianej oferty

C_d – oznacza wysokość netto rocznego czynszu dzierżawnego najdroższej z ofert

Koszt - punkty za kryterium zostaną obliczone wg następującego wzoru:



$$K = \frac{K_n}{K_o} \times 100 \text{ pkt} \times 10\%$$

gdzie:

K – oznacza ilość punktów uzyskanych w kryterium **Koszt**

K_n – oznacza koszt netto uprawy w całym okresie obowiązywania Umowy najtańszej z ofert

K_o – oznacza koszt netto uprawy w całym okresie obowiązywania Umowy ocenianej oferty

Termin – oferent może otrzymać maksymalnie 10 pkt

$$T = T_{zb}$$

gdzie:

T – oznacza ilość punktów uzyskanych w kryterium **Termin**

T_{zb} – oznacza liczbę punktów ocenianej oferty za termin zbioru

Liczba punktów	Termin zbioru
10	do sierpnia 2025 r.
8	
6	
4	
2	

14. Z ofert pozytywnie ocenionych na etapie formalnym zostanie wybrana oferta, która otrzymała najwyższą liczbę punktów na etapie oceny merytorycznej.

15. Z tytułu unieważnienia przetargu bez wyboru Oferentom nie przysługują żadne roszczenia wobec Spółki. Z tytułu odrzucenia oferty Oferentom przysługują wyłącznie roszczenia reklamacyjne opisane w punkcie 23 poniżej.

16. Oferta powinna zawierać:

- a) Wypełniony i podpisany formularz oferty;
- b) Paraflowany projekt umowy dzierżawy;



c) Aktualny odpis z właściwego rejestru: Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą oraz wspólnicy spółek cywilnych składają odpisy z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; Osoba fizyczna prowadząca gospodarstwo rolne - oświadczenie potwierdzające osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego; Osoby prawne składają odpisy z Krajowego Rejestru Sądowego;

d) Pełnomocnictwo - w przypadku złożenia oferty przez pełnomocnika Oferenta.

17. Odrzuceniu podlegają oferty:

a) złożone po wyznaczonym terminie lub w niewłaściwym miejscu, przy czym termin składania oznacza termin złożenia za pośrednictwem Platformy Przetargowej,

b) zawierające nieprawdziwe oświadczenia, dokumenty lub informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,

c) niezawierające wymaganych danych i oświadczeń,

d) nieuzupełnione lub nieskorygowane w sytuacji, gdy przedłożone dane są niekompletne, nieczytelne lub budzą inne wątpliwości, a Organizator przetargu wezwał Oferenta do uzupełnienia braków lub złożenia wyjaśnień,

e) w której Oferent nie zaproponował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu.

18. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór będzie niemożliwy, przeprowadzony zostanie dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla Oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty. O czasie i miejscu przeprowadzenia dodatkowego przetargu zostaną poinformowani zainteresowani Oferenci na piśmie lub w formie e-mail.

19. Uprawnionym do bezpośrednich kontaktów z Oferentami jest: **Zuzanna Ciechanowska, tel. +48 664 114 678, zuzanna.ciechanowska@epzabkowice.pl**

20. W sprawach ogólnych i porządkowych możliwy jest kontakt telefoniczny - pod nr tel. +48 664 114 578. Natomiast wszelkie sprawy merytoryczne dotyczące przetargu, oświadczenia i zawiadomienia tak Organizatora jak i Oferentów publikowane będą na Platformie Przetargowej.

21. O wyniku postępowania każdy z Oferentów zostanie powiadomiony za pośrednictwem Platformy Przetargowej.

22. Organizator zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.



23. W razie powstania sporu związanego z postępowaniem przetargowym Oferenci zobowiązani są wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego, kierując swoje roszczenia do Organizatora. Oferent zobowiązany jest zgłosić swoje roszczenie w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia, na piśmie lub drogą elektroniczną na adres e-mail: zuzanna.ciechanowska@epzabkowice.pl. Organizator zobowiązany jest ustosunkować się do zgłoszonego roszczenia w terminie 7 dni od dnia wpływu roszczenia.
24. Podpisanie umowy dzierżawy nastąpi po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty.

Załączniki:

- Nr 1 mapa przedstawiająca lokalizację oraz obrys dzierżawionej nieruchomości,
Nr 2 mapa dzierżawionej nieruchomości z oznaczeniem terenów mogących podlegać wyłączeniu
Nr 3 MPZP wraz z załącznikiem graficznym
Nr 4 Formularz oferty.