

WARUNKI PRZETARU

do pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego
na dzierżawę nieruchomości zabudowanej miejską kotłownią w Białobrzegach przy ulicy
Polnej 2 wraz z sieciami i węzłami ciepłowniczymi oraz sprzętem mechanicznym

I. Oznaczenie nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy :

Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków miasta Białobrzegi jako działka nr 2493 o powierzchni 0,4543 ha zabudowana miejską kotłownią wraz z sieciami i węzłami ciepłowniczymi oraz sprzętem mechanicznym. Dla w/w nieruchomości Sąd Rejonowy w Grójcu VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Białobrzegach prowadzi księgę wieczystą nr RA2G/00002288/7.

II. Opis i przeznaczenie nieruchomości

Opis nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana miejską kotłownią w Białobrzegach przy ulicy Polnej 2, wraz z sieciami i węzłami ciepłowniczymi oraz sprzętem mechanicznym. Na nieruchomości znajduje się również wiata o konstrukcji stalowej, utwardzony skład opału, ogrodzenie z siatki. Kotłownia zasila 36 bloków/budynków w zakresie dostawy ciepła na potrzeby CO, z czego 18 bloków/budynków w dostawy CWU, która wytwarzana jest centralnie w kotłowni.

Obecna umowa dzierżawy wygasa z dniem 30.06.2022 r.

Przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze strefy terenów zabudowy mieszkaniowej, w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem MW na rysunku planu oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

III. Warunki finansowe przetargu

Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego:

Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego w przetargu wynosi netto **6000,00 zł** (słownie złoty: sześć tysięcy i 00/100) + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Wadium:

1. wadium należy wniesienie w pieniądzu (PLN) na konto Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach **nr 95 9117 0000 0000 0576 2000 0030** w terminie **do dnia 17 marca 2021 r.** w wysokości 600,00 zł (słownie złoty: sześćset i 00/100) w tytule przelewu wpisując „Przetarg – kotłownia”.
2. za termin wpłaty wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach.
3. dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, kto wpłacił wadium oraz określać nieruchomości, której wadium dotyczy;
4. wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego, ustalonego w przetargu;
5. wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone po zamknięciu lub odwołaniu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia lub odwołania przetargu na wskazane konto;
6. wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który wygrał przetarg od zawarcia umowy.

IV. Warunki formalne przystąpienia do przetargu:

1. Złożenie w zaklejonej kopercie z dopiskiem „Przetarg – kotłownia”, do dnia 17 marca 2021 r. do godz. 10.00 w sekretariacie Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach, Plac Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi lub przesłanie na adres Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach, Plac Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi oferty, która winna zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - d) proponowaną stawę czynszu dzierżawnego w stosunku miesięcznym netto,
 - e) cenę za 1 GJ energii cieplnej dla odbiorcy ciepła obowiązująca minimum przez 1 rok od podpisania umowy dzierżawy
 - f) cena za 1 MW mocy zamówionej dla odbiorcy obowiązująca minimum przez jeden rok od podpisania umowy dzierżawy
2. Do oferty należy dołączyć:
 - a) w celu potwierdzenia posiadania przez oferenta uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności – aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej potwierdzające, że profil działania oferenta odpowiada profilowi usług objętych postępowaniem oraz wskazujące osobę upoważnioną do dokonywania czynności prawnych w imieniu oferenta, wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert
 - b) dokument potwierdzający 5-letnie doświadczenie w prowadzeniu/obsłudze kotłowni o mocy co najmniej 4 MW
 - c) polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie objętym działalnością.
 - d) kopię dowodu wniesienia wadium.
3. Do przetargu zostaną zakwalifikowane oferty, w których oferent przyjmie do realizacji w ramach dzierżawy następujące zadania :

- a) Eksploatacja węglowej kotłowni o mocy 4,9MW obecnie wyposażonej w 3 kotły o łącznej mocy 4,9 MW.
Obowiązująca obecnie taryfa dla ciepła wynosi:
- za 1MW zamówionej mocy ciepła 10.107,46 zł netto/miesiąc
- za 1 GJ energii cieplnej 41,06 zł netto.
- b) Przebudowa technologii kotłowni z węglowej na gazową,
- c) Przebudowa najstarszych sieci ciepłowniczych na sieci preizolowane.
- d) Utrzymanie zdolności produkcyjnej urządzeń, instalacji i sieci służących wytwarzaniu i dostawie energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej, w sposób zapewniający właściwe i zgodne z przeznaczeniem ich wykorzystanie przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych .
- e) Wykrywanie i usuwanie na bieżąco usterek pracy kotłowni i sieci ciepłowniczej, wykonywanie bieżących konserwacji i remontów urządzeń technologicznych kotłowni i sieci.
- f) Zapewnienie ciągłości i niezawodności świadczenia usług z uwzględnieniem warunków technicznych i ekonomicznych.
- g) Zapewnienie normatywnych temperatur ogrzewanych pomieszczeń przez cały okres sezonu grzewczego oraz temperatury ciepłej wody użytkowej.
- h) Zapewnienie bezpieczeństwa obsługi, bezpieczeństwa otoczenia oraz zachowanie wymagań ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- i) Zapewnienie eksploatacji kotłowni przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje i uprawnienia zgodnie z wymaganiami określonymi obowiązującymi przepisami prawa.
- j) Ponoszenie odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody związane z prowadzoną działalnością i wykonywanymi usługami.
- k) Poboru opłat od poszczególnych odbiorców za wykonane dostawy na zasadach określonych w umowach zawartych z tymi odbiorcami.
- l) Ustalenie taryf dla ciepła i ciepłej wody - taryfy każdorazowo przed wprowadzeniem muszą uzyskać pozytywną opinię Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi.
- m) Rozliczanie dostaw ciepła i ciepłej wody.
- n) Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych od inwestycji w obcym środku trwałym.
- o) Po zakończeniu dzierżawy nieodpłatnie przekazać powstały majątek na własność wydzierżawiającego.
- p) Niezbędne działania do podjęcia :

Lp	Wymagane działania	Zakres	Ilość	Terminy wymagane
1.	Dokumentacja budowlano-wykonawcza:			do 30 września 2025 rok
1.1.	dotycząca przebudowy kotłowni	1 kpl		
1.2.	dotycząca przebudowy sieci	1 kpl		
2.	Przyłącze do sieci gazowej	1 kpl		
3.	Przebudowa kotłowni polegająca na wymianie źródeł ciepła wraz z	1 kpl		

	technologią do wytwarzania C.O. i C.C.W. o mocy 4,9MW			
4.	Przebudowa sieci przy Rzemieśnicza 33 związana z wykonaną rozbiórką starej kotłowni	C.O. 2 x Ø150 C.O. 2 x Ø110 przyłącze 2 x Ø80	długość 30m długość 35m długość 10m	do 30 września 2023 rok
5.	Przebudowa najstarszych sieci ciepłowniczych na sieci preizolowane:			
1)	odcinek komora KW do komora KC	C.O. 2 x Ø250 C.C.W. Ø100/40	długość 32m	do końca 2026 roku
2)	odcinek komora KC do komora K1	C.O. 2 x Ø250 C.C.W. Ø100/40	długość 90m	
3)	odcinek komora K1 do komora K2	C.O. 2 x Ø250 C.C.W. Ø100/40	długość 115m	
4)	odcinek komora K2 do komora K8	C.O. 2 x Ø100 C.C.W. Ø80/40	długość 116m	
5)	odcinek komora K3 do komora K4	C.O. 2 x Ø125 C.C.W. Ø80/40	długość 45m	
6)	odcinek komora K4 do komora K7	C.O. 2 x Ø100 C.C.W. Ø65/40	długość 65m	
7)	odcinek komora K7 do komora K5	C.O. 2 x Ø80 C.C.W. Ø65/32	długość 65m	
8)	odcinek komora K8 do komora K9	C.O. 2 x Ø80	długość 56m	

9)	odcinek komora K1 do komora K10	C.O. 2 x \varnothing 125 C.C.W. \varnothing 80/40	długość 42m
10)	odcinek komora K10 do Polna 8 i 8a	C.O. 2 x \varnothing 80 C.C.W. \varnothing 80/40	długość 64m
11)	odcinek komora KC do Reymonta 46	C.C.W. \varnothing 50/25	długość 64m
12)	przebudowa przyłączy do budynków:		
13)	Rzemieślnicza 41	C.O. 2 x \varnothing 80 C.C.W. do ustalenia	długość 54m
14)	Rzemieślnicza 43	C.O. 2 x \varnothing 80 C.C.W. do ustalenia	długość 47m
15)	Rzemieślnicza 45	C.O. 2 x \varnothing 80 C.C.W. do ustalenia	długość 46m
16)	Konopnickiej 1	C.O. 2 x \varnothing 50	długość 35m
17)	Konopnickiej 2	C.O. 2 x \varnothing 65	długość 75m
18)	Konopnickiej 4	C.O. 2 x \varnothing 65	długość 25m
19)	Konopnickiej 6	C.O. 2 x \varnothing 65	długość 15m
20)	Reymonta 42	C.C.W. do ustalenia	długość 24m
21)	odcinek komora przy Żeromskiego 72 do 11 Listopada 6	C.O. 2 x \varnothing 80	długość 80m

V. Czynności Komisji Przetargowej:

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana przez Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi spośród pracowników Urzędu Miasta i Gminy Białobrzegi, w składzie od 3 do 7 osób.
2. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do kompetencji komisji przetargowej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decydujący jest głos przewodniczącego komisji przetargowej.
3. W pracach komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć :
 - a) osoby biorące udział w przetargu,
 - b) osoby, których bliscy biorą udział w przetargu,
 - c) osoby w stosunku do uczestników w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach komisji.
4. Przetarg przeprowadza się w dwóch etapach :
 - a) Etap I w dniu 23 marca 2021 r. o godz. 10.00 część jawna przetargu z udziałem oferentów, w której komisja przetargowa:
 - otwiera przetarg,
 - wskazuje nieruchomości według księgi wieczystej i ewidencji gruntów, której przetarg dotyczy,
 - podaje powierzchnię nieruchomości,
 - podaje opis nieruchomości, jej przeznaczenie i sposób zagospodarowania,
 - podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
 - dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność ofert i tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów, weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
 - b) Etap II w dniu 23 marca o godz. 12.00 część niejawna, w której komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. Wyboru najkorzystniejszej oferty komisja dokonuje przy zastosowaniu kryterium:
 - kryterium miesięczna stawka czynszu dzierżawnego – maksymalnie można uzyskać 20 pkt.
Stawka badana / stawka najwyższa x 100 pkt x 0,20 (waga kryterium)
max. 10 pkt
 - Kryterium – cena 1 GJ energii cieplnej – maksymalnie można uzyskać 40 pkt.
Stawka najniższa / stawka badana x 100 pkt x 0,4 (waga kryterium)
max. 40 pkt
 - Kryterium – cena 1 MW zamówionej mocy cieplnej – maksymalnie można uzyskać 40 pkt.
Stawka najniższa / stawka nadana x 100 pkt x 0,4 (waga kryterium)
max. 40 pkt.Przetarg wygra oferta, która uzyskała najwyższą ilość punktów. W przypadku uznania złożonych ofert jako równorzędne rozstrzygnięcie przetargu nastąpi po licytacji ustnej w terminie określonym przez komisję. Komisja zawiadomi oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej powiększonej co najmniej o jedno

- postąpienie. Postąpienie nie może być mniejsze niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
6. Po zamknięciu przetargu przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
 7. Podstawę do zawarcia umowy dzierżawy stanowi protokół przeprowadzonego przetargu.
 8. Protokół z przetargu powinien zawierać informacje:
 - a. termin i miejsce oraz rodzaj przetargu
 - b. oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów oraz nr księgi wieczystej
 - c. obciążeniach i zobowiązaniach nieruchomości
 - d. wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów
 - e. liczę osób dopuszczonych do przetargu
 - f. wywoławczą stawkę czynszu dzierżawnego oraz najwyższą stawkę czynszu osiągniętą w przetargu
 - g. uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową
 - h. oznaczenie oraz adres nabywcy
 - i. imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej
 - j. datę sporządzenia protokołu.
 9. Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z którego dwa przeznaczone są dla właściwego organu a jeden dla osoby ustalonej jako dzierżawca nieruchomości.

VI. Pozostałe warunki przetargu

1. Czynsz dzierżawny płatny z dołu miesięcznie, w terminie do 10 miesiąca następnego. Stawka czynszu dzierżawnego będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresach rocznych począwszy od 1 stycznia każdego roku na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskie „Monitor Polski”.
2. Organizator przetargu zawiadomi osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
3. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi zastrzega sobie prawo odwołania przetargu lub jego unieważnienia w przypadku zaistnienia uzasadnionych przyczyn oraz prawo swobodnego wyboru oferty lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy

Adam Bolek