

Strzegom, dnia 09 czerwca 2022 roku

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU PISEMNYM

na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni, położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom

Spółka: Zakład Usług Komunalnych w Strzegomiu Sp. z o.o. , z siedzibą: ul. ul. Aleja Wojska Polskiego 75, 58-150 Strzegom (woj. dolnośląskie) ogłasza pisemny przetarg na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni, położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia, oznaczonej jako działki nr 1224, 1225, 1226 dla których prowadzona jest księga wieczysta SW1S/00083306/6 wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom, służącą dostawie wyprodukowanej w niej energii cieplnej. Mienie podlegające dzierżawie jest wymienione i opisane w załączniku nr 1 do Ogłoszenia.

### I. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU (WYMAGANIA WOBEC OFERENTA)

1. Zasady prowadzenia procedury Przetargu:
  - 1) zasady, procedurę oraz terminy prowadzenia niniejszego Przetargu zostały uregulowane w treści niniejszego Ogłoszenia. Spółka zastrzega sobie prawo modyfikacji (zmian) treści Ogłoszenia (w tym terminy na dokonanie czynności w Przetargu), w trakcie trwania procedury Przetargu, o czym będzie niezwłocznie informować oferentów, publikując (lub przekazując) drogą elektroniczną treść wprowadzonych zmian,
  - 2) przy prowadzeniu procedury obowiązywać będą wyłącznie wewnętrzne przepisy Spółki, wydane w związku z prowadzeniem niniejszej procedury,
  - 3) W Spółce zostanie powołana Komisja Przetargowa, jak zespół pomocniczy Zarządu Spółki, utworzona do oceny spełnienia przez oferentów warunków udziału w Przetargu oraz do badania i oceny ofert, jak również wydania rekomendacji wyboru oferty.
2. Do przetargu mogą przystąpić przedsiębiorcy spełniający następujące warunki:
  - 1) **posiadają aktualną koncesję** Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na prowadzenie działalności w zakresie wytwarzania lub dostarczania ciepła lub prowadzą aktualnie działalność gospodarczą polegającą na dostawie energii cieplnej w okresie minimum ostatnich 5 lat,
  - 2) **nie są w stanie likwidacji, upadłości lub restrukturyzacji,**
  - 3) **nie posiadają zaległości** w opłaceniu podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne,
  - 4) **prowadzą eksploatację co najmniej jednego systemu ciepłego** w oparciu o kotły miałowe o mocy minimum 2500 kW,
  - 5) **dokonali wizji lokalnej** systemu ciepłowniczego (przedmiotu dzierżawy) – na warunkach wskazanych w Dziale VI. ust. 3 niniejszego Ogłoszenia.

3. Wybrany tryb Przetargu ma zapewnić wybór oferenta (Dzierżawcy), który:
- 1) będzie w stanie zapewnić należyte funkcjonowanie Kotłowni dostawy ciepła do odbiorców podłączonych do sieci ciepłowniczej przez okres trwania umowy dzierżawy, tj. przez okres 12 miesięcy od dnia podpisania umowy, przy zapewnieniu nie pogorszonego stanu urządzeń kotłowni, odpowiadającego aktualnym w całym okresie dzierżawy wymogom technicznym oraz wymogom z zakresu ochrony środowiska,
  - 2) Wykona z własnych środków czynności w zakresie planowych remontów i konserwacji, wskazanych w załączniku nr 4 do niniejszego Ogłoszenia,
  - 3) uzyska ewentualne niezbędne zezwolenia (pozwolenia itp.) wymagane prawem, w zakresie wykonania czynności opisanych w pkt. 2 ) powyżej.
  - 4) zapewni - na okres trwania dzierżawy - ciągłość zatrudnienia na dotychczasowych warunkach (lub bardziej korzystnych dla pracownika) pracownikom Spółki, zatrudnionym (w dniu podpisania Umowy Dzierżawy) na stanowiskach pracy, związanych z obsługą systemu ciepłowniczego.
  - 5) Wstąpi w ogół praw i obowiązków Spółki (Wydzierżawiającego) jako strona umowy na dostawy ciepła - w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy Dzierżawy.
  - 6) Przedstawi najkorzystniejsze warunki dzierżawy, w tym: cenę za GJ i MW - zawarte w formularzu ofertowym.

## II. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

Pisemne oferty na dzierżawę nieruchomości objętej ogłoszeniem należy składać w zamkniętej kopercie opatrzonej *klauzulą*: „Przetarg pisemny na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni, położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom w terminie do dnia 20 czerwca 2022 roku do godz. 10.00 w siedzibie Spółki, Biuro Zarządu Spółki (I piętro).

Część jawna przetargu (otwarcie ofert) odbędzie się w 20 czerwca 2022 roku godz. 11.00 w siedzibie Spółki, Biuro Zarządu Spółki (I piętro).

Uwaga: Oferty złożone po terminie nie będą podlegały rozpatrzeniu i ocenie.

## III. KRYTERIA OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Spółka będzie kierowała się następującymi kryteriami oceny ofert:

- 1) Kryterium „Cena za GJ i MW” (C) - **maksymalnie 50,00 pkt.**
- 2) Kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne” (NRK) – **maksymalnie 30,00 pkt.**
- 2) Kryterium „Czynsz Dzierżawny” (CD) – **maksymalnie 20,00 pkt.** (Uwaga: czynsz dzierżawny będzie zawierał % wartości sprzedaży roku poprzedniego tj.2021 , amortyzację i koszty energii).

2. Spółka wybierze ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans kryteriów oceny ofert w oparciu o następujący algorytm:  $O = C + NRK + CD$  , gdzie:

- O = Suma punktów** jaką Oferent uzyska za wszystkie kryteria oceny ofert  
**C = ilość punktów** jaką Oferent uzyska za kryterium „Cena za GJ i MW”  
**NRK = ilość punktów** jaką Oferent uzyska za kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne”  
**CD = ilość punktów** jaką Oferent uzyska za kryterium „Czynsz Dzierżawny”

Punktacja przyznawana ofertom w poszczególnych kryteriach oceny będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, zgodnie z zasadami arytmetyki. W toku badania i oceny ofert Spółka może żądać od Oferenta wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty, w tym zaoferowanej wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego. Spółka udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą.

3. Zasady oceny ofert w poszczególnych kryteriach:

1) Zasady oceny w kryterium „Cena za GJ i MW”:

Oferta może uzyskać maksymalnie 50,00 pkt. w kryterium „Cena za GJ i MW”. Podstawą przyznania punktów będzie suma kwot netto deklарowanych przez Oferenta Cen za GJ i MW, wskazana w Formularzu Ofertowym. Punkty za kryterium „Cena za GJ i MW ” zostaną obliczone w następujący sposób:

$$C = \frac{C \text{ min.}}{C \text{ bad.}} \times 50,00 \text{ pkt.}$$

gdzie:

C - ilość punktów jaką Wykonawca uzyska za kryterium „Cena za GJ i MW”

C min. - najniższa suma kwot netto zadeklarowanych cen netto za GJ i MW (spośród wszystkich ocenianych ofert)

C bad.- suma kwot. netto zadeklarowych cen netto za GJ i MW oferty ocenianej

2) Zasady oceny w kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne”

Oferta może uzyskać maksymalnie 30,00 pkt. w kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne”. Podstawą przyznania punktów będzie kwota netto deklарowana przez Oferenta Nakładów Remontowych i Konserwacyjnych, wskazana w Formularzu Ofertowym.

Punkty za kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne ” zostaną obliczone w następujący sposób:

**NRK bad.**

NRK = ----- x 30,00 pkt.

NRK max.

gdzie:

NRK - ilość punktów jaką Wykonawca uzyska za kryterium „Nakłady Remontowe i Konserwacyjne”

NRK max. – najwyższa kwota netto zadeklarowanych nakładów (spośród wszystkich ocenianych ofert)

NRK bad.- kwota netto zadeklarowanych nakładów oferty ocenianej.

### 3) Zasady oceny w kryterium „Czynsz Dzierżawny”

Punkty za kryterium „Czynsz Dzierżawny” zostaną przyznane Oferentowi na podstawie oświadczenia, wskazanego w Formularzu Ofertowym.

Oferta może uzyskać maksymalnie 20,00 pkt. w kryterium „Czynsz Dzierżawny”.

Podstawą przyznania punktów będzie czynsz dzierżawny brutto podany przez Oferenta w Formularzu Ofertowym.

Uwaga: Oferent winien zadeklarować wysokość Czynszu Dzierżawnego – wskazując jego wysokość jako deklarowany procent (%) od kwoty sprzedaży netto ciepła z Kotłowni za rok 2021. Wydzierżawiający dopuszcza (z przyczyn społecznych) maksymalną wysokość deklarowanego czynszu na poziomie do 3 %.

Punkty za kryterium „Czynsz Dzierżawny” zostaną obliczone w następujący sposób:

CD bad.

CD = ----- x 20,00 pkt.

CD max.

gdzie:

CD - ilość punktów jaką Wykonawca uzyska za kryterium „Czynsz Dzierżawny”

CD max. – najwyższy czynsz dzierżawny (spośród wszystkich ocenianych ofert)

CD bad.- czynsz dzierżawny oferty badanej

## IV. WADIUM

Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia swojej oferty wadium w pieniądzu w wysokości: **2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100)** – płatne przelewem na konto Spółki (Wydzierżawiającego) SANTANDER BANK POLSKA SA nr 63 1090 2343 0000 0001 2034 8788 odpowiednio wcześniej tak, aby znajdowało się na rachunku organizatora przetargu przed upływem terminu składania ofert.

Uwaga:

- 1) Oferta, która nie będzie zabezpieczona wadium w terminie otwarcia – nie będzie podlegała rozpatrzeniu i ocenie,

- 2) W wypadku uchylania się od zawarcia umowy dzierżawy przez oferenta (Dzierżawcę), którego oferta została wybrana, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi (zostanie zatrzymane przez Spółkę).

## V. ZAWARTOŚĆ OFERTY

### 1. Do oferty należy dołączyć:

- 1) **wypełniony i podpisany Formularz Ofertowy**, którego wzór stanowi załącznik nr 2 Do niniejszego Ogłoszenia
- 2) kopię **dowodu wniesienia wadium**
- 3) **dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w Przetargu** tj.:
  - a) **aktualny odpis z właściwego rejestru** albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
  - b) **aktualne zaświadczenie właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych** potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne lub uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - c) **kopię aktualnej koncesji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki** na prowadzenie działalności w zakresie wytwarzania i dostarczania ciepła lub kopię referencji dotyczącej dostawy energii cieplnej w okresie minimum ostatnich 5 lat.

## VI. INNE ISTOTNE INFORMACJE

1. Ogłoszeniu o przetargu zostało opublikowane na stronie internetowej (Biuletyn Informacji Publicznej) Spółki: <https://zuk-strzegom.nowybip.pl/> oraz dodatkowo opublikowane na tablicy ogłoszeń w budynku administracyjnym Spółki przy ul. Aleja Wojska Polskiego 75 w Strzegomiu.
2. Wszelkie pytania oraz wnioski w sprawie Przetargu należy kierować na adres kontaktowy e-mail: [biuro@zuk.strzegom.pl](mailto:biuro@zuk.strzegom.pl)
3. Spółka wymaga, aby Oferent - przed terminem złożenia ofert - wykonał ogólną wizję lokalną systemu ciepłowniczego (Kotłowni, sieci). Wizja lokalna może zostać wykonana po uprzednim uzgodnieniu jej terminu ze Spółką w dni powszednie w godzinach 8.00 – 14.00. W wizji lokalnej może uczestniczyć maksymalnie do 5 osób ze strony Oferenta. Osoby te muszą posiadać pisemne pełnomocnictwo (w oryginale), wskazujące podmiot, w którego imieniu i na rzecz odbywają wizję lokalną.
4. Spółka udostępni Oferentowi (lub osobom przez niego upoważnionym) do wglądu – na jego wniosek – dokumentację (mapy, rzuty itp.) nieruchomości objętych przedmiotem dzierżawy.

R

Wgląd do dokumentacji będzie możliwy w siedzibie Spółki w dni powszednie w godzinach 8.00 – 14.00. Osoba (osoby) której została udostępniona dokumentacja nie ma prawa do jej powielania (kopiowania) w jakiegokolwiek formie lub udostępniania jej na rzecz podmiotów trzecich – bez uzyskania wyraźnej zgody Spółki. W czynnościach wglądu może uczestniczyć maksymalnie do 5 osób ze strony Oferenta. Osoby te muszą posiadać pisemne pełnomocnictwo (w oryginale), wskazujące podmiot, w którego imieniu i na rzecz odbywają wizję lokalną. Osoba (osoby), której zostanie udostępniona wskazana wyżej dokumentacja będzie zobowiązana do złożenia (podpisania) przed czynnościami wglądu pisemnego Oświadczenia o zachowaniu poufności – **pod rygorem odmowy dostępu do dokumentacji**. Wzór oświadczenia o poufności zawiera Załącznik nr 5 do niniejszego Ogłoszenia.

5. **Spółka zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu, na każdym jego etapie - bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz bez podawania przyczyny.**
6. **Wydzierżawiający oświadcza, że na dzień podpisania umowy dzierżawy posiada ilość opału o masie: 239,74 ton w cenie zakupu netto 588,00 zł/t.**
7. Przetarg jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta.
8. Postanowienia przedłożone we wzorze umowy przez Spółce nie podlegają negocjacom. Spółka zastrzega możliwość modyfikacji treści wzoru umowy ze względu na ważny interes publiczny lub ważny Spółki.
9. Spółka zastrzega możliwość negocjowania ostatecznych warunków dzierżawy z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku nie uzyskania w toku negocjacji korzystniejszych warunków – zastrzega sobie także możliwość unieważnienia postępowania.
10. Wszelkie działania Spółki, dotyczące prowadzonego Przetargu, w tym zwłaszcza:
  - 1) zmiana (modyfikacja) zasad jego prowadzenia, zmiana terminu i miejsca składania oferty, zmiana warunków udziału, zmiana treści Ogłoszenia (lub jego załączników) itp.,
  - 2) unieważnienie prowadzonego Przetargu z jakiegokolwiek przyczyny (lub też bez jej podawania)- **nie będą stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń Oferentów w stosunku do Spółki**, w tym roszczeń z tytułu kosztów sporządzenia oferty, dochodzenia przez Oferenta roszczeń o zawarcie umowy dzierżawy, jak również ewentualnych roszczeń odszkodowawczych ( w tym także: z tytułu utraconego zysku). Oferent przystępując do przetargu (składając ofertę) **w pełni akceptuje wskazane powyżej warunki** (zrzeka się w przyszłości wszelkich roszczeń w stosunku do Spółki).

## VII. ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA

Załącznikami do Ogłoszenia są:

- 1) Wykaz mienia podlegającego dzierżawie – załącznik nr 1 do Ogłoszenia
- 2) Formularz Ofertowy (wzór) – załącznik nr 2 do Ogłoszenia
- 3) Umowa Dzierżawy (wzór) – załącznik nr 3 do Ogłoszenia
- 4) Plan Remontów i Konserwacji – załącznik nr 4 do Ogłoszenia
- 5) Oświadczenie o poufności – załącznik nr 5 do Ogłoszenia

PREZES ZARZĄDU  
*Marta Zięba*