

UDZIAŁOWCY SPÓŁKI



ZGOK/1272/25

Rzędów, dnia 01.12.2025 r.

**NINIEJSZY DOKUMENT STANOWI INTEGRALNĄ CZĘŚĆ
NINIEJSZEGO POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO**

WSZYSCY OFERENCI

Informacja o zadanych pytaniach i udzielonych odpowiedziach do dokumentacji przetargowej wraz z informacją o zmianie Regulaminu

Dotyczy: Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanej nr ewid. 129/8, o pow. 5,00 ha położonej w Dobrowie gm. Tuczępy nr księgi wieczystej: KI1B/00062029/8 należącej do Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 26.11.2025r. wpłynął wniosek o udzielenie pisemnych wyjaśnień dotyczących zapisów Ogłoszenia o przetargu wraz z załącznikami oraz Regulaminu do przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka nr ewid.129/8 o pow. 5,00 ha, położonej w miejscowości Dobrow, gm. Tuczępy, objętej księgą wieczystą KI1B/00062029/8.

Pytanie 1: Termin przyjęcia pierwszych odpadów i kary umowne

W punkcie IV Ogłoszenia o sprzedaży wskazano, że jednym z kryteriów rozstrzygnięcia przetargu jest: sposób, warunki i termin zagospodarowania nieruchomości – które zostaną ostatecznie ustalone w ramach Etapu II – negocjacje z zastrzeżeniem zachodzenia warunków wyjściowych określonych w Regulaminie Rozdział V.

Ponieważ jednym z warunków wyjściowych wskazanych w Regulaminie jest przyjęcie pierwszych odpadów w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży, a dochowanie tego terminu jest tylko częściowo zależne do Oferenta, a w pozostałym zakresie od czynników zewnętrznych np. sposobu procedowania określonych urzędów, terminów rozpoznawania wniosków (nie ustawowych ale rzeczywistych) samej nieruchomości, na które mogą zostać stwierdzone dodatkowe okoliczności niemożliwe do ustalenia przed podpisaniem umowy itp.

Czy w związku z tym Organizator zmieni postanowienia Regulaminu wskazując, że termin ten wynosi 48 miesięcy pod warunkiem, że nie zaistnieją okoliczności niezależne po stronie Oferenta, które spowodują konieczność jego wydłużenia?

Kara za niedochowanie terminu wynosi 5000 zł za dzień zwłoki, co również w przypadku niektórych sytuacji będzie karą niezmiernie dotkliwą. Prosimy o zmianę wysokości kary na 1000 zł.

Odpowiedź:

Organizator nie wyraża zgody na zmiany w powyższym zakresie. Zwracamy uwagę, że naliczenie kar umownych następuje z powodu „zwłoki” a nie „opóźnienia”.

Pytanie 2 Klauzula „Uzasadnionego interesu organizatora”

W punkcie VII Ogłoszenia o sprzedaży wskazano, że ostateczna akceptacja wypracowanych warunków przyszłej umowy należy do Organizatora, który może nie wyrazić akceptacji, jeśli mogłoby to naruszyć jego uzasadniony interes a w konsekwencji unieważnić przetarg.

W związku z tym, że Organizator posłużył się klauzulami generalnymi, prosimy o wyjaśnienie jak rozumiany jest interes Organizatora i w jakich sytuacjach może dojść do braku akceptacji?

Postanowienie jest na tyle ogólne, że pozwala na unieważnienie przetargu na każdym etapie negocjacji bez prawa do zwrotu Oferentowi kosztów.

Odpowiedź:

Organizator wyjaśnia, że w ramach Etapu II strony będą prowadzić negocjacje co do ostatecznej treści umowy. Wynik tych negocjacji na dzień dzisiejszy nie jest do przewidzenia a strony ostatecznie mogą nie dojść do wspólnego konsensusu. Organizator zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu jeżeli w określonym terminie nie zostanie wypracowana ostateczna wersja umowy a szczególnie, jeżeli przedmiotem sporu będą zapisy, które godzą w interes Organizatora. Katalog takich przypadków pozostaje celowo otwarty z uwagi na brak możliwości przewidzenia i stypizowania wszystkich możliwych przypadków.

Pytanie 3 Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości

W punkcie IX Ogłoszenia o sprzedaży wskazano, że do oferty załącza się oświadczenie, iż Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń.

Prosimy o dodanie zastrzeżenia, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości w zakresie w jakim mógł to uczynić na podstawie dokumentów udostępnionych przez organizatora i ogólnodostępnych oraz oględzin i nie wnosi zastrzeżeń do tego zakresu.

Odpowiedź:

W punkcie IX Ogłoszenia **Pisemna oferta powinna zawierać** zapis:

„Oświadczenie, iż Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu – prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanej nr ewid. 129/8, o pow. 5,00 ha położonej w Dobrowie gm. Tuczępy nr księgi wieczystej: KI1B/00062029/8 i nie wnoszę zastrzeżeń”

Zamienia się na:

„Oświadczenie, iż Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu – prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanej nr ewid. 129/8, o pow. 5,00 ha położonej w Dobrowie gm. Tuczępy nr księgi wieczystej: KI1B/00062029/8 w zakresie w jakim mógł to uczynić na podstawie dokumentów udostępnionych przez organizatora i ogólnodostępnych oraz oględzin i nie wnosi zastrzeżeń do tego zakresu”.

Pytanie 4 Lista członków komisji przetargowej

W punkcie IX Ogłoszenia o sprzedaży wskazano, że Oferent składa oświadczenia co do relacji z członkami komisji przetargowej. Prosimy o udostępnienie listy osób, co do których należy złożyć oświadczenie.

Odpowiedź:

Organizator dołącza do dokumentacji przetargowej Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 3/2025 z dnia 28.10.2025 r. w sprawie powołania komisji przetargowej.

Pytanie 5 Wgląd do ofert konkurentów i protokołu z przetargu

Czy Organizator przewiduje wgląd do ofert konkurentów po ich złożeniu? Jeśli tak, prosimy o określenie zasad udostępnienia. Organizator wskazał w Rozdziale XII Regulaminu, że udostępnia protokół, prosimy o doprecyzowanie w jakim trybie i terminie.

Odpowiedź:

Organizator wyjaśnia, że nie widzi przeszkód w udostępnieniu ofert innych konkurentów z zastrzeżeniem, że nie ujawni informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U z 2024 r. poz. 1616 ze zm.), jeżeli oferent, wraz z przekazaniem takich informacji zastrzegł, że nie mogą być one udostępniane oraz wykazał, że zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa. Nie dotyczy to jednak samego formularza ofertowego który takiemu zastrzeżeniu nie podlega.

Pytanie 6 Sprzeczności dotyczące dowodu wniesienia wadium

W Warunkach przetargu w punkcie 3 wskazano, że Dowód wniesienia wadium przez uczestnik przetargu należy przedłożyć Komisji Przetargowej przed otwarciem przetargu. W kolejnym punkcie wskazano, że Komisja stwierdza prawidłowość wniesienia wadium oraz złożenia ofert przez poszczególnych uczestników „nie później niż 3 dni przed datą otwarcia przetargu”.

W samy Regulaminie wskazano, że potwierdzenie wniesienia wadium należy dołączyć do oferty.

Prosimy o potwierdzenie, czy potwierdzenie przelewu należy załączyć do oferty, czy przekazać wcześniej, jeśli tak to w jakiej formie i w jakim trybie?

Odpowiedź:

W odpowiedzi na przedstawione pytanie, wyjaśniamy iż Oferent musi wpłacić wadium nie później niż 3 dni przed datą otwarcia przetargu. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu należy przedłożyć najpóźniej do dnia składania ofert (dowód zaleca się załączyć do koperty z ofertą) wraz z podaniem numeru konta, na które ewentualnie ma zostać zwrócone wadium (dane należy uzupełnić zgodnie z projektem oferty). Komisja przetargowa w toku badania i oceny ofert zbada prawidłowość wniesienia wadium.

Zapis Warunków Przetargu w pkt. 3 i 4 odpowiednio będą brzmiały:

„3.Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu należy przedłożyć najpóźniej do dnia składania ofert (dowód zaleca się załączyć do koperty z ofertą) wraz z podaniem numeru konta, na które ewentualnie ma zostać zwrócone wadium (dane należy uzupełnić zgodnie z projektem oferty).

4.Komisja przetargowa w toku badania i oceny ofert zbada prawidłowość wniesienia wadium.”

Pytanie 7 Zasady zwrotu wadium

W punkcie 5 Warunków Przetargu wskazano, że wadium zostanie zwrócone po zakończeniu przetargu lub jego odwołaniu, prosimy o potwierdzenie, że jeśli oferent wycofa ofertę przed tą datą również zostanie mu zwrócone wadium w terminie 7 dni od wycofania oferty. Nie jest uzasadnione aby oferent, który złożył najmniej korzystną ofertę i nie ma szans na zawarcie umowy oczekiwał na zwrot wadium do czasu zakończenia postępowania.

Odpowiedź:

Organizator zwróci wadium zgodnie z zasadami opisanymi w Regulaminie w Rozdziale VII.

Pytanie 8 Termin ważności KRS

W punkcie 7 Warunków Przetargu wskazano, że wydruk z KRS ma być wystawiony „nie później niż 3 dni przed dniem przetargu”. Co należy rozumieć pod pojęciem „dzień przetargu” i dlaczego nie może być wydrukowany później. Czy należy to rozumieć w ten sposób, że wydruk ma być sprzed dnia składania ofert wydrukowany nie wcześniej niż 3 dni przed złożeniem oferty? Według obecnych zasad jeśli Oferent zdecyduje się na złożenie ofert 1 dzień przed składaniem ofert i w tym dniu wydrukuje KRS to nie spełni on wymagań Organizatora mimo że jest aktualny.

Odpowiedź:

W odpowiedzi na przedstawione pytanie, uwzględniamy zmianę w Warunkach Przetargu w pkt. 7 a) który otrzymuje brzmienie:

„uczestnictwa w przetargu podmiotów innych niż osoby fizyczne – dodatkowo złożenie aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego (wydruku z właściwej strony Ministerstwa Sprawiedliwości) – wystawionego nie wcześniej niż 7 dni przed dniem przetargu (data złożenia oferty), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a w przypadku reprezentowania osoby prawnej przez pełnomocnika nieujawnionego we właściwym rejestrze konieczne jest dodatkowo przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, upoważniającego do uczestnictwa w przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanej nr ewid. 129/8, o pow. 5,00 ha położonej w Dobrowie gm. Tuczępy nr księgi wieczystej: KI1B/00062029/8”

Pytanie 9 Dokumentacja geologiczno-inżynierska i hydrogeologiczna

Prosimy o informację:

- czy została opracowana dokumentacja geologiczno-inżynierska,
- czy wykonano rozpoznanie hydrogeologiczne,
- czy opracowano mapę planowanej lokalizacji piezometrów,
- czy istnieje opinia o warunkach gruntowo-wodnych.

Jeżeli dokumentacja istnieje — prosimy o jej udostępnienie. Jeżeli nie — prosimy o wskazanie etapu przygotowania.

Odpowiedź:

Nie posiadamy dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz dokumentacji hydrogeologicznej. Na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 24.04.2023r., brak było obowiązku na przedłożenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz dokumentacji hydrogeologicznej. Zgodnie z § 3 *ust.1* rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie składowisk odpadów (Dz.U. z 2022 r. poz.1902) oraz rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 marca 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie składowisk odpadów (Dz. U. z 2021 r., poz. 673) wyniki badań hydrologicznych oraz zatwierdzoną dokumentację geologiczno-inżynierską i hydrogeologiczną należy przedłożyć do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla składowiska odpadów.

Przed przystąpieniem do opracowania raportu oddziaływania na środowisko zostały wykonane badania gruntowo-wodne na obszarze planowanej kwatery składowiska odpadów i jej otoczeniu w postaci opinii geotechnicznej (GEOTAKT Cezary Czech, Kielce, grudzień 2020 r.). Badania miały na celu określenie wstępnych warunków geologicznych, hydrogeologicznych oraz geotechnicznych w okolicach projektowanej instalacji na dz. nr ewid. 129/8 w miejscowości Dobrów. Wyniki tych badań zostały opisane w raporcie i uwzględnione w analizie wpływu projektowanego przedsięwzięcia na środowisko. W uzupełnieniu raportu z maja 2022 r. dokonano szerszej analizy wpływu projektowanego przedsięwzięcia na wody powierzchniowe i podziemne.

W raporcie uwzględniono planowaną lokalizację czterech piezometrów P1-P4, których usytuowanie uwzględniono w Załącznik nr 2.1 do Uzupełnienia Raportu tj. Mapie zagospodarowania instalacji składowiska odpadów komunalnych w Dobrowie na tle mapy hydrogeologicznej- poziom nawiercony wód czwartorzędowych.

Załączamy do dokumentacji przetargowej:

1. „Opinie geotechniczną określającą wstępnie warunki geotechniczne na potrzeby budowy składowiska odpadów na działce nr 129/8 w miejsc. Dobrów, gm. Tuczępy” wykonanej przez GEOTAKT Cezary Czech w grudniu 2020 roku.
2. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z załącznikami.
3. Uzupełnienie Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z załącznikami.

Pytanie 10 Projekt robót geologicznych

Prosimy o informację, czy został opracowany projekt robót geologicznych oraz czy został zatwierdzony przez właściwy organ?

Odpowiedź:

Na obecnym etapie realizacji przedsięwzięcia nie został opracowany projekt robót geologicznych.

Pytanie 11 Decyzja na wycinkę drzew

Prosimy o wskazanie czy wydano decyzję zezwalającą na wycinkę drzew, czy przeprowadzono inwentaryzację dendrologiczną oraz czy na działce występują gatunki chronione?

Odpowiedź:

Nie posiadamy decyzji zezwalającej na wycinkę drzew. Nie przeprowadzono inwentaryzacji dendrologicznej. Podano informację w Raporcie odnośnie różnorodności biologicznej, że „w granicach terenu, który ma być bezpośrednio zajęty przez inwestycję nie występują chronione gatunki roślin. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono także występowania chronionych siedlisk”.

Pytanie 12 Warunki techniczne przyłączenia do sieci

Prosimy o wskazanie, czy uzyskano warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej?

Odpowiedź:

Nie posiadamy warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej.

Pytanie 13 Kody odpadów

Prosimy o udostępnienie pełnego, aktualnego wykazu kodów odpadów przewidzianych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 24.04.2023 r., znak BGK-I.6220.13.2021.

Odpowiedź:

Zgodnie z Raportem na planowanej kwaterze składowania, unieszkodliwiane będą odpady (proces D5 – ustawy o odpadach) zgodnie z przyszłym pozwoleniem zintegrowanym i zatwierdzoną instrukcją prowadzenia składowiska odpadów w ilości rocznej do 50 000 Mg.

Podano przykładowe odpady przewidziane do unieszkodliwiania (tabela poniżej).

Przykładowe odpady przewidziane do unieszkodliwiania	Kod odpadu	Rodzaj odpadu
1.	02 01 04	Odpady z tworzyw sztucznych (z wyłączeniem opakowań)

2.	17 02 02	Szkło
3.	17 03 80	Odpadowa papa
4.	17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03
5.	19 05 01	Nieprzekompostowane frakcje odpadów komunalnych i podobnych
6.	19 05 03	Kompost nieodpowiadający wymaganiom (nienadający się do wykorzystania)
7.	19 05 99	Inne niewymienione odpady
8.	19 12 12	Inne odpady (w tym zmieszane substancje i przedmioty)

Pytanie 14 Wniosek o wydłużenie terminu składania ofert

Wobec braku kluczowych dokumentów technicznych, braku dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, braku wykazu kodów odpadów, niejasności i sprzeczności w dokumentacji przetargowej oraz z uwagi na złożoność planowanej inwestycji, zwracamy się z prośbą o wydłużenie terminu składania ofert o dodatkowe 30 dni.

Odpowiedź:

Organizator nie wyraża zgody na wydłużenie terminu składania ofert.

Pytanie 15 Wniosek o udostępnienie dokumentacji przetargowej w formacie .pdf

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o udostępnienie dokumentacji przetargowej, w szczególności formularza oferty, w formacie .pdf lub docx.

Odpowiedź:

Formularz oferty w wersji edytowalnej znajduje się na stronie Organizatora w zakładce „Zamówienia publiczne- aktualności”, link: <https://www.zgok.ornet.pl/index.php?p=7>

Pytanie 16 Projekt umowy

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przekazanie projektu umowy, która będzie przedmiotem dalszych negocjacji pomiędzy stronami.

Odpowiedź:

Minimalne warunki Umowy zostały przedstawione w Rozdziale V Regulaminu „ISTOTNE POSTANOWIENIA PRZYSZŁEJ UMOWY SPRZEDAŻY”. Opisane minimalne warunki, które podlegają negocjacom w ramach Etapu II są warunkami wyjściowymi, które nie mogą być mniej korzystne w przyszłej umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Pytanie 17 Procedura w przypadku nieuzyskania PnB z przyczyn nieależących po stronie operatora

Prosimy również o wyjaśnienie, jaka procedura będzie miała zastosowanie w sytuacji, gdy nabywca nieruchomości, pomimo dołożenia należytej staranności, nie uzyska pozwolenia na budowę składowiska odpadów.

W szczególności prosimy o wskazanie, czy Organizator przewiduje określony tryb postępowania w przypadku odmowy wydania pozwolenia na budowę przez właściwy organ, uchylecia decyzji w wyniku odwołania, przedłużających się procedur administracyjnych lub wystąpienia przeszkód technicznych lub środowiskowych uniemożliwiających realizację inwestycji zgodnie z założeniami przetargu.

Odpowiedź:

Procedura przetargowa kończy się z dniem podpisania Umowy notarialnej. Organizator nie przewiduje dodatkowego trybu postępowania w przypadku odmowy wydania pozwolenia na budowę.