

Regulamin

zawierania umów dzierżawy gruntów z przeznaczeniem na budowę farm fotowoltaicznych stanowiących własność CGFP sp. z o.o.

§ 1

Definicje

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, co do której przysługuje CGFP sp. z o.o. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udział w prawie własności bądź udział w prawie użytkowania wieczystego;
- b) dzierżawie lub umowie dzierżawy – należy przez to rozumieć umowę dzierżawy, na podstawie której ma nastąpić oddanie przez CGFP sp. z o.o. dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości w celu wybudowania na niej farmy fotowoltaicznej;
- c) wydzierżawiającym – należy przez to rozumieć CGFP sp. z o.o. z siedzibą w Wojnowie;
- d) dzierżawcy – należy przez to rozumieć podmiot zainteresowany przyjęciem nieruchomości w dzierżawę w celu wybudowania na niej farmy fotowoltaicznej;
- e) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć farmę fotowoltaiczną, składającą się m.in. z paneli fotowoltaicznych, służących do produkcji energii elektrycznej umieszczonych na stelażach aluminiowych bądź stalowych, zakotwiczonych w gruncie metodą wbijania bądź wciskania, lub jeżeli to możliwe zabetonowanych w gruncie, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym: kablami, falownikami, stacjami transformatorowo - rozdzielczymi, liniami elektroenergetycznymi, urządzeniami pomiarowymi, wraz z drogami i zjazdami łączącymi drogę dojazdową oraz ogrodzeniem;
- f) ofercie – należy przez to rozumieć złożoną przez dzierżawcę ofertę zawarcia umowy dzierżawy, której treść będzie każdorazowo decydować o tym, czy jest to oferta w rozumieniu art. 66 k.c.;
- g) Fundatorze – należy przez to rozumieć każdorazowego Rektora Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II w Lublinie;

- h) Zarządzie lub Komisji Rewizyjnej – należy przez to rozumieć Zarząd lub Komisję Rewizyjną Fundacji Potulickiej;
 - i) Statucie – należy przez to rozumieć obowiązujący Statut Fundacji Potulickiej.
2. Niniejszy Regulamin zawiera zalecenia dotyczące zawierania umów dzierżawy, w tym prowadzenia negocjacji zmierzających do zawarcia umowy dzierżawy, oraz kryteriów oceny wiarygodności i rzetelności potencjalnych dzierżawców.

§ 2

Zalecenia ogólne dotyczące zawierania umów dzierżawy

1. Wyzierżawiający może kierować ogłoszenia i inne informacje, do ogółu lub do poszczególnych osób i podmiotów, które poczytuje się za zaproszenie do zawarcia umowy dzierżawy w rozumieniu art. 71 k.c.
2. Zawarcie umowy dzierżawy może nastąpić w przypadku wyboru przez wydzierżawiającego oferty dzierżawcy oraz w przypadku pozytywnego zakończenia negocjacji wszelkich warunków umowy dzierżawy.
3. Oferty składane przez podmioty, które pozostają w jakimkolwiek sporze, w tym w sporze sądowym, oraz podmioty z nimi powiązane, z Fundacją Potulicką lub z którąkolwiek ze spółek zależnych Fundacji Potulickiej, jak również których wspólnicy bądź członkowie organów pozostają w takim sporze, nie będą rozpatrywane.
4. Negocjacje prowadzone w celu zawarcia umowy dzierżawy poprzedza zawarcie stosownej umowy o zachowaniu poufności pomiędzy wydzierżawiającym, a dzierżawcą.
5. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy na warunkach ustalonych w toku negocjacji prowadzonych pomiędzy wydzierżawiającym i dzierżawcą, jest spełnienie przez dzierżawcę kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1-3.

§ 3

Kryteria oceny dzierżawcy

1. W celu weryfikacji sytuacji ekonomicznej i finansowej dzierżawcy, wraz ze złożeniem oferty, dzierżawca powinien przedstawić:

- a) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzające, że nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie potwierdzające, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie później niż 1 miesiąc przed podjęciem negocjacji albo złożeniem oferty;
 - b) aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie później niż 1 miesiąc przed podjęciem negocjacji albo złożeniem oferty;
 - c) oświadczenie, iż nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawione nie później niż 1 miesiąc przed podjęciem negocjacji albo złożeniem oferty;
 - d) oświadczenie o przynależności do grupy kapitałowej, wraz ze wskazaniem podmiotów powiązanych, przez które rozumie się osobę lub inny podmiot, pośrednio lub bezpośrednio, posiadany lub kontrolowany albo posiadający lub kontrolujący dzierżawcę bądź znajdujący się pod wspólną kontrolą z dzierżawcą lub znajdujący się pod kontrolą podmiotów posiadających lub kontrolujących dzierżawcę i uznawany za podmiot powiązany, dopóki istnieje prawo własności lub kontroli. Dla celów niniejszej definicji „kontrola” osoby prawnej, spółki bądź innego podmiotu oznacza uprawnienie do bezpośredniego lub pośredniego wywierania wpływu na kierunek zarządzania oraz polityki działania osoby prawnej, spółki lub innego podmiotu (i) poprzez papiery wartościowe lub udziały będące przedmiotem własności uprawniające do głosowania w zakresie wyboru lub wyznaczania bezpośrednio lub pośrednio większości zarządu, lub innego odpowiedniego organu zarządzającego, (ii) poprzez umowę lub (iii) w inny sposób.
2. W celu potwierdzenia minimalnych zdolności technicznych i zawodowych, wraz ze złożeniem oferty, dzierżawca powinien przedstawić oświadczenie, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą doświadczenie w zakresie realizacji inwestycji w branży

energetycznej ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji w obszarze energetyki odnawialnej wraz ze stosownymi uprawnieniami.

3. Dzierżawca przed podjęciem negocjacji, powinien także złożyć oświadczenie, iż podjęcie negocjacji zmierzających do zawarcia umowy dzierżawy, nie stanowi czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010).
4. Za czynniki decydujące o wyborze najkorzystniejszej oferty dzierżawcy i przystąpieniu do negocjacji zmierzających do zawarcia umowy dzierżawy, uznaje się w szczególności:
 - a) pozytywną ocenę spełnienia przez dzierżawcę kryteriów, o których mowa w ust. 1-3 niniejszego paragrafu;
 - b) tzw. przesłanki „twarde”, takie jak: wysokość czynszu dzierżawnego, okres, na jaki ma być zawarta umowa dzierżawy, sposób zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
 - c) tzw. przesłanki „miękkie”, do których zalicza się przede wszystkim: zdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych, umiejętność współpracy, zdolność organizacyjną, dotrzymywanie terminów, pełne wykorzystanie dostępnych zasobów, umiejętności interpersonalne i komunikacyjne.
5. Zarząd podejmuje decyzję o zamiarze zawarcia umowy dzierżawy w drodze uchwały, określając w szczególności okres, na jaki ma być zawarta umowa, oraz wysokość czynszu dzierżawnego.

§ 4

Ograniczenie możliwości składania ofert

Członkowie organów CGFP sp. z o.o., członkowie organów Spółek zależnych Fundacji i członkowie Komisji, a także osoby bliskie w stosunku do tych osób lub osoby, które pozostają z nimi w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności, nie są uprawnione do składania ofert zawarcia umowy dzierżawy.

§ 5

Zawarcie umowy dzierżawy

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta w kancelarii notarialnej wskazanej przez Zarząd.

2. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy dzierżawy, w tym koszty aktu notarialnego, ponosi dzierżawca.
3. Umowa dzierżawy może zawierać ustalenia co do terminu płatności czynszu dzierżawnego, pod warunkiem ustanowienia adekwatnego zabezpieczenia roszczenia o zapłatę, w szczególności w postaci gwarancji bankowej albo kaucji.
4. Jeżeli dzierżawca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, Zarząd może odstąpić od zawarcia umowy.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia przez Zarząd CGFP sp. z o.o.