

## ZAPROSZENIE

### DO WZIĘCIA UDZIAŁU W KONKURSIE OFERT NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO BUDOWY FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA LOTNISKU SZCZECIN – GOLENIÓW

(zwanym dalej: Konkursem Ofert lub Postępowaniem)

nr sprawy: PLSG/Z\_PV/03/2026

**Port Lotniczy Szczecin-Goleniów Spółką z o.o.** z siedzibą w Glewicach 1a, 72-100 Goleniów, wpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS 0000038385, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 856-15-98-200, REGON 811847734, kapitał zakładowy 218.427.000,00 zł (zwana dalej: Organizatorem Konkursu, PLSG lub Wyzierżawiającym) zaprasza do wzięcia udziału w Konkursie Ofert na dzierżawę terenu przeznaczonego do budowy farmy fotowoltaicznej na Lotnisku Szczecin - Goleniów, na warunkach i zasadach sformułowanych poniżej:

#### I. PRZEDMIOT KONKURSU OFERT

1. Przedmiotem Konkursu Ofert jest wyłonienie dzierżawcy części nieruchomości o powierzchni **około 47 ha** z przeznaczeniem na budowę, uruchomienie i eksploatację instalacji odnawialnego źródła energii w postaci farmy fotowoltaicznej, na 29 lat, obejmującej w szczególności:
  - 1.1. Zaprojektowanie, przygotowanie i realizację inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (PV).
  - 1.2. uzyskanie wymaganych prawem decyzji, uzgodnień i pozwoleń, w tym w zakresie Ochrony lotnictwa cywilnego, Środowiska oraz infrastruktury technicznej.
  - 1.3. budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym przyłączeniowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.
  - 1.4. eksploatację, serwis, utrzymanie i modernizację farmy PV przez cały okres dzierżawy.
  - 1.5. użytkowanie terenu zgodnie z przepisami prawa, przeznaczeniem lotniska oraz warunkami określonymi przez instytucje nadzorujące bezpieczeństwo lotnicze.
  - 1.6. Demontaż i utylizację instalacji po zakończeniu umowy.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 powyżej, zwana jest w dalszej części Zaprośzenia „Tereniem” lub „Przedmiotem Dzierżawy”.
3. Mapa z zaznaczonym terenem stanowi **Załącznik 1** do niniejszego Zaprośzenia.
4. Nieruchomość znajduje się w granicach lotniska Szczecin – Goleniów a częściowo w strefie zastrzeżonej Lotniska Szczecin – Goleniów i nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
5. Doprowadzenie mediów, w tym energii elektrycznej, do Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w zakresie i na koszt Dzierżawcy.
6. Wysokość zabudowy, łącznie z masztami, odgromnikami, antenami, itp. musi zostać dostosowana do powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych wyznaczonych dla lotniska Szczecin - Goleniów.
7. Istotne warunki umowy:
  - 7.1. mechanizm rozliczania - czynsz miesięczny, umowa na czas określony – 29 lat,
  - 7.2. coroczna waloryzacja o wartość wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym ogółem, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego
  - 7.3. zabezpieczenie należności - kaucja w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu brutto.
  - 7.4. zabezpieczenie kosztów demontażu i utylizacji instalacji po zakończeniu umowy - gwarancja bankowa w wysokości 2 000 000 zł (wysokość zabezpieczenia może podlegać aktualizacji w okresie obowiązywania umowy, w przypadku istotnej zmiany kosztów demontażu i utylizacji instalacji).
8. Organizator Konkursu umożliwi wizję lokalną Terenu będącego przedmiotem Konkursu Ofert przed złożeniem Ofert, po uprzednim umówieniu terminu – nie później niż na 5 dni przed upływem terminu składania Ofert.
9. Obiekty posadowione na terenie Przedmiotu Dzierżawy oraz prace związane z ich posadowieniem muszą być zgodne z przepisami prawa budowlanego oraz Rozporządzenia UE 139/2014 w tym planem i programem ochrony Portu Lotniczego Szczecin - Goleniów.
10. Dzierżawca przedstawi do akceptacji Wydierżawiającemu projekt inwestycji. Wydierżawiający, w szczególności będzie wymagał przedstawienia rozwiązania

zapewniającego spełnienie wymogu przepisu AMC1 ADR.OPS.B.075, które to rozwiązanie po akceptacji Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie zobowiązany uzgodnić również z PAŻP.

11. Realizacja inwestycji odbywa się na wyłączne ryzyko Dzierżawcy, w szczególności w zakresie uzyskania decyzji administracyjnych, uzgodnień o których mowa powyżej.

## **II. ZASADY OGÓLNE KONKURSU OFERT**

12. Konkurs Ofert przeprowadzany jest wyłącznie w języku polskim.
13. W przypadku dokumentów sporządzonych w innym języku niż język polski, należy dołączyć tłumaczenie przysięgłe na język polski, które w razie rozbieżności pomiędzy wersjami językowymi jest wiążące.
14. Wszystkie koszty udziału oraz przygotowania Oferty pokrywa Oferent. Organizator konkursu nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w konkursie, również w przypadku unieważnienia konkursu.
15. Weryfikacji, oceny i wyboru ofert dokona Komisja powołana przez Zarząd PLSG (dalej Komisja).
16. Komisja zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty w przypadku gdy uzna, że proponowana działalność koliduje z działalnością lotniska użytku publicznego Szczecin - Goleniów.
17. W Konkursie Ofert może wziąć udział każdy Podmiot prowadzący działalność gospodarczą, niezależnie od jego formy prawnej, miejsca siedziby czy struktury własności, który spełni warunki określone w niniejszym Zaproszeniu i przedłoży w wymaganym terminie wszystkie niezbędne dokumenty.
18. Organizator Konkursu Ofert dopuszcza złożenie Oferty przez Oferentów/Podmioty występujące wspólnie (tzw. konsorcjum). Oferenci składający wspólną ofertę ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w konkursie i zawarcia umowy. Jeżeli wybrana zostanie oferta złożona przez podmioty występujące wspólnie, są one zobowiązane do przedstawienia Organizatorowi Konkursu przed zawarciem umowy na dzierżawę Terenu, kopii umowy lub innych dokumentów regulujących współpracę tych Podmiotów/Oferentów.
19. Konkurs Ofert nie jest jawny i nie przewiduje się:
  - 19.1. publicznego otwierania ofert,
  - 19.2. informowania o biorących udział w Konkursie Ofert Oferentach,
  - 19.3. udostępniania protokołów z Postępowania.

20. Dane zawarte w ofertach mają charakter poufny i nie będą ujawniane osobom trzecim, poza zakresem niezbędnym do wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
21. Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia Konkursu Ofert w całości lub części bez podawania przyczyn i może to zrobić w dowolnym czasie, bez ponoszenia odpowiedzialności wobec Oferentów, którzy złożyli Oferty.
22. Konkurs Ofert uważa się za ważny, o ile wpłynie przynajmniej jedna Oferta spełniająca wymogi i warunki zawarte w Zapisaniu.
23. Wzięcie przez Oferenta udziału w Konkursie Ofert oznacza akceptację warunków Konkursu wskazanych w niniejszym Zapisaniu.
24. Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do podjęcia kontaktu z wybranymi Oferentami w celu przeprowadzenia negocjacji dotyczących złożonych ofert, przy czym brak zaproszenia do negocjacji nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń ze strony Oferentów.
25. Decyzja o wyborze Oferty lub o unieważnieniu Konkursu podjęta przez Organizatora Konkursu jest ostateczna i nie podlega oprostowaniu przez któregośkolwiek z Oferentów/potencjalnych dzierżawców. Organizator Konkursu nie przewiduje procedury odwoławczej dotyczącej Konkursu Ofert przeprowadzonego na podstawie niniejszego Zapisania.

### **III. MIEJSCE PROWADZENIA KONKURSU**

Siedziba Spółki

Port Lotniczy Szczecin - Goleniów Sp. z o.o. 72-100 Goleniów, Glewice 1A

### **IV. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE OFERT**

1. Do udziału w Konkursie Ofert mogą przystąpić Oferenci, którzy:
  - 1.1. złożą pełne i prawidłowo sporządzone (w tym odpowiadające wymogom zawartym w Zapisaniu) Oferty;
  - 1.2. złożą Oferty w terminie wyznaczonym przez PLSG;
  - 1.3. posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania;

- 1.4. zrealizowali co najmniej jedną instalację fotowoltaiczną o mocy min 1 MW jako inwestor, lub operator i udokumentują uzyskanie przynajmniej jednych warunków przyłączenia dla instalacji OZE o mocy min. 1 MW;
- 1.5. wybudują i uruchomią farmę fotowoltaiczną zgodnie z wymogami Łatwo Dostępnych Przepisów dla lotnisk (Rozporządzenie UE nr 139/2014).
2. Z ubiegania się o udział w Konkursie Ofert wyklucza się:
  - 2.1. podmioty, które w związku z wykonywaniem działalności nie wywiązują ze swoich zobowiązań względem swoich kontrahentów lub wyrządziły im szkodę nie wywiązując się ze swoich zobowiązań lub wykonując je nienależycie, jeżeli stwierdzone to zostało orzeczeniem sądu lub ugodą sądową (w tym również orzeczeniem sądu arbitrażowego lub ugodą zawartą przed takim sądem), które uprawomocniło się w okresie 2 lat przed wszczęciem Konkursu Ofert;
  - 2.2. podmioty, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub ogłoszono upadłość;
  - 2.3. podmioty, które zalegają z uiszczaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie społeczne;
  - 2.4. osoby fizyczne, a w przypadku pozostałych przedsiębiorców, członkowie organów zarządzających, które/-rzy zostały/-li prawomocnie skazane/ni za przestępstwo płatnej protekcji, przestępstwo przeciw obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a w przypadku przedsiębiorców innych niż osoby fizyczne, gdy wyżej wskazane okoliczności zaistniały w stosunku do członków ich organów zarządzających;
  - 2.5. Oferentów, którzy złożyli niepełne, nieprawidłowo sporządzone (w tym nieodpowiadające wymogom zawartym w Zaproszeniu) Oferty;
  - 2.6. Oferentów, którzy złożyli Oferty po terminie wyznaczonym przez PLSG.
3. Oferty złożone przez Oferentów, którzy zostali wykluczeni z udziału w Konkursie Ofert, zostaną uznane za odrzucone.
4. Organizator Konkursu zastrzega sobie możliwość wykluczenia z Konkursu Ofert podmioty, które:
  - 4.1. pozostają w sporze z Organizatorem Konkursu;
  - 4.2. podmioty, które zalegają z płatnościami na rzecz Organizatora Konkursu i nie osiągnęły z Organizatorem Konkursu stosownego Porozumienia o spłacie zadłużenia.
5. Powyższe wyłączenie może dotyczyć także podmiotów należących do grup kapitałowych wyżej wymienionych podmiotów lub w inny sposób powiązanych z takimi podmiotami, kapitałowo lub osobowo lub też na podstawie umów związanych z prowadzeniem działalności handlowej lub gastronomicznej w portach lotniczych

zawartych z takimi podmiotami. Oświadczenia i wszelkie inne dokumenty złożone przez podmioty wymienione w zdaniach poprzednich mogą zostać tym samym odrzucone przez PLSG bez ponoszenia odpowiedzialności wobec tych podmiotów.

## V. WYMAGANE OŚWIADCZENIA I DOKUMENTY

1. W celu potwierdzenia wymagań stawianych przez Organizatora Konkursu, w ramach dokumentacji ofertowej, Oferent składa poniższe oświadczenia i dokumenty:
  - 1.1. oświadczenie potwierdzające, że Oferent spełnia warunki udziału w Postępowaniu i nie podlega wykluczeniu z udziału w Postępowaniu, na podstawie przesłanek określonych w Rozdziale III ust. 2 niniejszego Zaproszenia - wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2** Zaproszenia. Złożenie nieprawdziwego Oświadczenia wyklucza z Konkursu Ofert, a po zawarciu Umowy jest rażącym jej naruszeniem i stanowi podstawę do odstąpienia od Umowy;
  - 1.2. aktualny odpis z właściwego rejestru (wystawionego/wygenerowanego nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem terminu składania Oferty) albo wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polski (CEDiG), a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność w formie spółki cywilnej - wydruk CEDiG każdego ze współników i spółki wraz z kopią aktualnej umowy spółki cywilnej;
  - 1.3. wykaz doświadczenia Oferenta, zgodnie z warunkiem określonym w Rozdziale III ust. 1 pkt 1.4. Zaproszenia.
2. Poza dokumentami określonymi w ust. 1 powyżej Oferent zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów:
  - 2.1. Sporządzonego według wzoru Formularza Ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 3 do Zaproszenia**.
  - 2.2. Pełnomocnictw do podpisania Oferty, złożenia Oferty, prowadzenia negocjacji, zawarcia Umowy lub innych czynności podejmowanych w imieniu Oferenta w ramach Postępowania (w oryginale) – jeżeli osoby podejmujące ww. czynności w imieniu Oferenta nie widnieją w rejestrze lub ewidencji jako osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta;
  - 2.3. Wstępną koncepcję aranżacji i zagospodarowania terenu wraz z wizualizacjami oraz przewidywany okres trwania prac adaptacyjnych wraz z kalkulacją własną lub kosztorysem inwestorskim albo innym dokumentem potwierdzającym przewidywaną wysokość nakładów niezbędnych do realizacji przedstawionej koncepcji;
  - 2.4. Wstępny opis koncepcji prowadzenia działalności w Przedmiocie Dzierżawy.
3. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane, trwale połączone oraz opatrzone parafką osoby/osób upoważnionej/-nych do jej podpisania.

## V. OFERTA

1. Ofertę należy przygotować w języku polskim, w formie pisemnej, według wzoru Formularza Ofertowego stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszego Zaproszenia. W Formularzu ofertowym należy określić ofertę czynszową ( proponowany miesięczny czynsz za 47 ha terenu określony w PLN netto ).
2. Oferent zamieszcza swoją propozycję czynszu w Formularzu Ofertowym (**Załącznik nr 3**).
3. Dokumentacja ofertowa nie podlega zwrotowi.
4. Oferent jest związany Ofertą przez okres 90 dni od dnia upływu terminu składania Oferty.

## VI. MIEJSCE I TERMIN ZŁOŻENIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w terminie do dnia 31 marca 2026 r. do godz. 10.00 (o przyjęciu Oferty decyduje data i godzina wpływu Oferty do PLSG) w sekretariacie Spółki lub przesłać na adres siedziby Spółki PLSG określony powyżej, w nieprzezroczystej zamkniętej kopercie z adnotacją „**OFERTA - DZIERŻAWA TERENU NA FARMĘ FOTOWOLTAICZNA - PLSG/Z\_PV/03/2026**” – **nie otwierać przed dniem 31/03/2026 r., godz. 10.00**”.

Na kopercie należy również zamieścić pełną nazwę i adres Organizatora Konkursu (PLSG) oraz pełną nazwę i adres Oferenta.

2. Oferty, które zostały złożone po upływie terminu wskazanego w ust. 1 powyżej nie będą podlegały rozpatrzeniu.
3. Oferent może zmienić lub wycofać złożoną przez siebie uprzednio Ofertę. Zmiana lub wycofanie Oferty może nastąpić poprzez złożenie w Sekretariacie Organizatora Konkursu stosownego pisemnego oświadczenia, z tym że oświadczenie takie może być skutecznie złożone wyłącznie przed upływem terminu składania Ofert wskazanego ust. 1 powyżej.

## VII. OCENA OFERT

1. Komisja dokona oceny formalnej Ofert poprzez weryfikację złożonych dokumentów pod względem ich kompletności, spójności i spełnienia warunków określonych w niniejszym Zaproszeniu.
2. Ocena spełniania warunków dokonana zostanie zgodnie z formułą, „spełnia — nie spełnia”, w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach wyszczególnionych w Rozdziale IV niniejszego Zaproszenia. Z treści załączonych dokumentów musi wynikać jednoznacznie, iż ww. warunki Oferent spełnił.
3. W przypadku, gdy ocena spełniania warunków udziału w Konkursie Ofert wymagała będzie dalszych informacji lub dokumentów, Organizator Konkursu będzie mógł wyznaczyć Oferentom termin na złożenie wyjaśnień lub uzupełnienie wymaganych dokumentów. Wyznaczenie dodatkowego terminu nie stanowi obowiązku Organizatora Konkursu.
4. Po dokonaniu oceny formalnej, Komisja podda ocenie wszystkie Oferty spełniające warunki formalne określone w Zaproszeniu, zgodnie z określonymi kryteriami oceny Ofert.

### 5. Ocena Ofert:

- 5.1. Komisja dokona oceny kierując się maksymalizacją przychodów PLSG, biorąc

pod uwagę wysokość zaoferowanego czynszu za Przedmiot Dzierżawy.

## **VIII. ROZSTRZYGNĘCIE KONKURSU OFERT**

1. Komisja dokona wyboru Oferenta kierując się maksymalizacją przychodów:

1.1. w przypadku określonym w Rozdziale VII ust. 5 pkt 5.1. z Oferentem, który zaproponował w Ofercie najwyższy czynsz wynikający z zaproponowanej stawki za 1 m<sup>2</sup> PLSG podpisze umowę dzierżawy.

2. Informacja o wyborze Dzierżawcy zostanie przesłana do wszystkich Oferentów, którzy uczestniczyli w Konkursie Ofert na adresy poczty elektronicznej podane przez Oferentów w Formularzu Ofertowym.

## **IX. PODPISANIE UMOWY DZIERŻAWY**

1. PLSG podpisze umowę dzierżawy z Oferentem, który został wybrany jako Dzierżawca Terenu w terminie nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 30 dni od daty wysłania informacji o wyborze Oferty najkorzystniejszej.

2. Jeśli wybrany Oferent uchyli się od zawarcia umowy, PLSG proponuje podpisanie umowy Oferentowi, który uzyskał kolejną najwyższą liczbę punktów spośród pozostałych Ofert dotyczących danego Terenu, bez ponownego przeprowadzania Postępowania, badania i oceny złożonych Ofert.

## **X. DODATKOWE INFORMACJE**

1. Niniejsze Zaproszenie wraz z załącznikami jest dostępne na stronie internetowej Organizatora Konkursu Ofert: [www.airport.com.pl](http://www.airport.com.pl)

2. Oferent może zwrócić się za pośrednictwem poczty elektronicznej o wyjaśnienie treści warunków niniejszego Zaproszenia. MPL udzieli wyjaśnień, chyba, że prośba o wyjaśnienie wpłynie w terminie uniemożliwiającym udzielenie odpowiedzi, bądź przekazanie Oferentom wyjaśnień.

3. PLSG może zmodyfikować treść Zaproszenia w każdym czasie, ale nie później niż 5 dni przed upływem wyznaczonego terminu składania Ofert.

4. Oferenci/potencjalni dzierżawcy winni pobrać podstawową dokumentację konkursową ze strony internetowej Organizatora Konkursu, jak również monitorować ww. stronę przez cały okres trwania Konkursu Ofert. W razie jakichkolwiek zmian w zakresie czy formule dokumentacji konkursowej, Organizator Konkursu udostępni nową treść na ww. stronie internetowej.

5. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje PLSG i Oferenci/potencjalni dzierżawcy w ramach niniejszego Konkursu Ofert zobligowani są przekazywać pisemnie, pod rygorem nieważności. Korespondencja (w tym oświadczenia Oferentów) w Konkursie Ofert odbywa się drogą elektroniczną - na adres podany przez Oferenta. Za datę odbioru korespondencji (możliwość zapoznania się) przyjmuje się następnny dzień roboczy po dacie wysłania korespondencji.

**XI. OSOBY DO KONTAKTÓW Z OFERENTAMI ZE STRONY PORTU  
LOTNICZEGO SZCZECIN-GOLENIÓW SP. Z O.O.:**

Maciej Dziadosz, tel.: 91 4817610, adres e-mail: [epsc@airport.com.pl](mailto:epsc@airport.com.pl)

Krzysztof Domagalski tel.: 91 4817610, adres e-mail: [flyszcz@airport.com.pl](mailto:flyszcz@airport.com.pl)

**XII. INTEGRALNĄ CZĘŚĆ ZAPROSZENIA STANOWIĄ ZAŁĄCZNIKI:**

Załącznik nr 1 - Mapa Plan zagospodarowania z zaznaczonym Terenem przeznaczonym pod  
dzierżawę oraz inne załączniki od 1.1.do 1.4.

Załącznik nr 2 - Wzór Oświadczeń Oferenta

Załącznik nr 3 - Wzór Formularza Ofertowego

Załącznik nr 4 - Klauzula RODO Organizatora Konkursu