Załącznik nr 3 do Ogłoszenia o wstępnych konsultacji rynkowych

Nr sprawy WG.6872.1.2025

Żary, dn. 13 maja 2025 r.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych w zakresie sposobu i możliwości wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Żarskiego, położonych na byłych terminalach towarowych odpraw celnych w Olszynie

Żary, maj 2025 r.

Wstęp

W celu przybliżenia wstępnych założeń Projektu w zakresie sposobu i możliwości wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Żarskiego, położonych na byłych terminalach towarowych odpraw celnych w Olszynie przekazujemy niniejsze Memorandum Informacyjne. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie rodzi nawiązania żadnego stosunku prawnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Informujemy, iż uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa przedsiębiorstwa, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe, które zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania stosownych analiz przed realizacyjnych.

1. Zakres Projektu

Powiat Żarski jest właścicielem nieruchomości położonych na byłych terminalach towarowych odpraw celnych w Olszynie. Terminale leżą w południowo-zachodniej części kraju w województwie lubuskim, w powiecie żarskim. Nieruchomości zlokalizowane są przy autostradzie A18, będącej częścią międzynarodowej drogi E36 od granicy (PL-D) Olszyna–Forst.

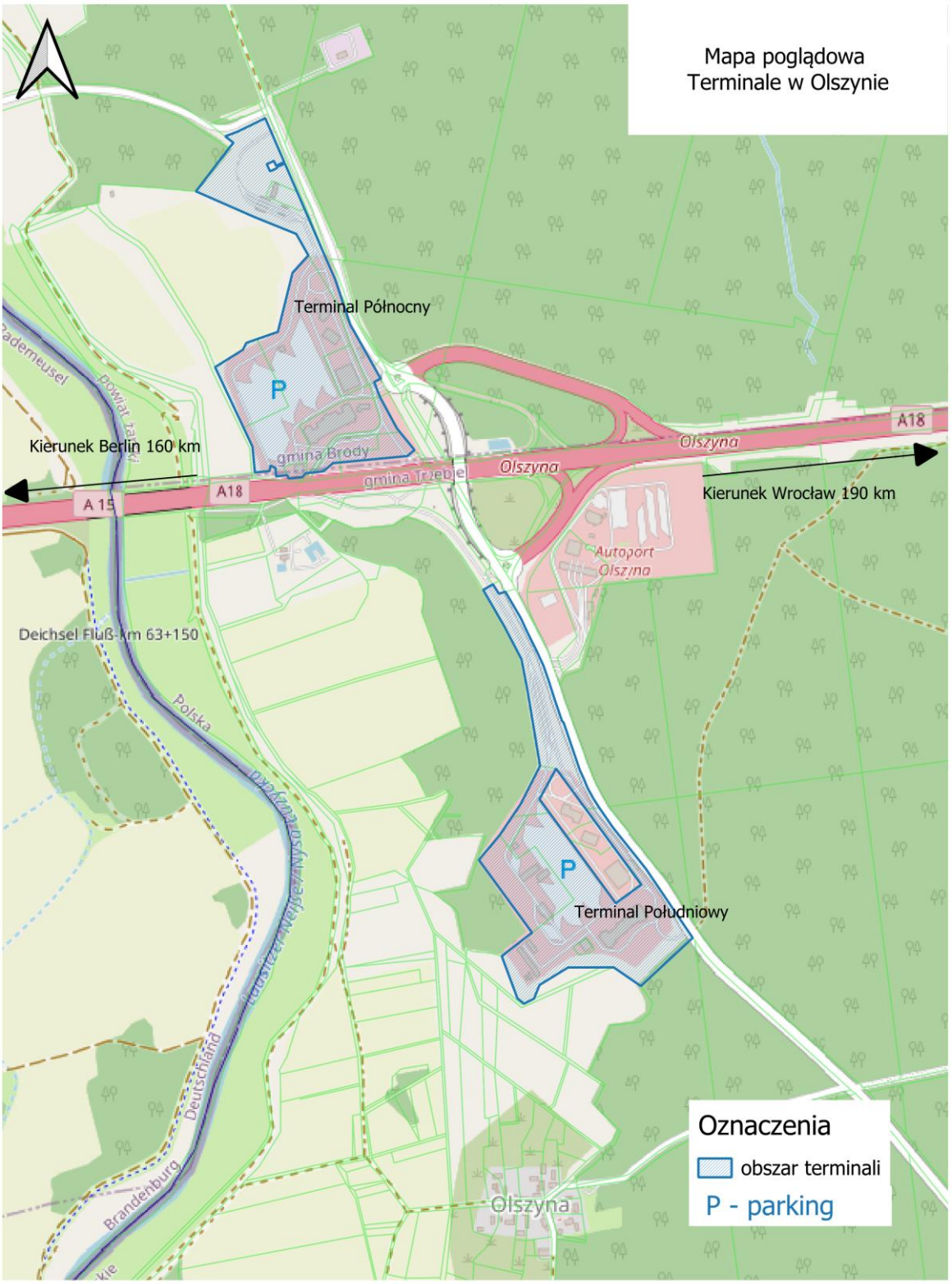
Terminale nie sąsiadują z dużymi miastami, najbliższe miejscowości oddalone są odpowiednio o około 2 km - wieś Olszyna i około 5 km - wieś Trzebiel, zaś miasto Żary położone jest w odległości 35 km. Wrocław 190 km, Berlin 160 km.

Terminale odpraw celnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zostały wybudowane w latach 1998-2000, z przeznaczeniem dla funkcjonowania służb kontrolnych, granicznych, celnych, weterynaryjnych, agencji celnych i transportowych oraz firm prowadzących działalność usługową.

Mapa 1. Lokalizacja Terminali na mapie województwa lubuskiego

Źródło: opracowanie własne

Mapa 2. Mapa poglądowa Terminale w Olszynie



Źródło: opracowanie własne

Komunikacja z drogami.

Terminale mają dostęp od strony autostrady A18 poprzez wybudowane ronda „węzeł Olszyna". W 2021 drogą przejeżdżało 7,5–10 tys. pojazdów na dobę, w tym 3 tys. pojazdów ciężarowych z przyczepą. Część z nich z pewnością zatrzymywała się na terminalach będących własnością Powiatu Żarskiego. Obecnie natężenie ruchu znacznie wzrosło.

Autostrada A18 posiada znaki informacyjne, kierunkowe na terminale w Olszynie.

Aktualnie do Terminala Północnego w Olszynie jest dostęp poprzez:

- drogę powiatową nr 1107F (stan: zadawalający, nawierzchnia: bitumiczna, szerokość: 6,8 - 7,0 m, nośność: 8t na oś);
- drogę powiatową nr 1431F (stan: dobry, nawierzchnia: bitumiczna, betonowa, szerokość: 6,8 - 7,7 m, nośność: 8t na oś) – „ślepa".

Do Terminala Południowego w Olszynie jest dostęp poprzez:

- drogę powiatową nr 1108F (stan: zadawalający, nawierzchnia: bitumiczna, szerokość: 6,0 - 12,5 m, nośność: 8t na oś);
- drogę powiatową nr 1432F (stan: dobry, nawierzchnia: bitumiczna, betonowa, szerokość: 6,8 - 7,7 m, nośność: 8t na oś) – „ślepa".

Terminale nie posiadają wydzielonych dróg wewnętrznych. Płyty parkingowe to tzw. drogi kołowe. Nawierzchnia placów wykonana z betonu B-40 z podbudową i dylatacjami wymaga prac naprawczych, remontu wymagają odwodnienia liniowe, krawężniki, bariery ochronne, studzienki kanalizacji teletechnicznej.

Na potrzeby niniejszego dokumentu poniżej przedstawiono oddzielnie nieruchomości położone w gminie Brody (Terminal Północny w Olszynie) oraz w gminie Trzebiel (terminal Południowy w Olszynie)

1.1. Terminal Południowy w Olszynie

W ramach Terminala Południowego Powiat Żarski dysponuje nieruchomościami składającymi się z:

- 6 działek stanowiących własność Powiatu Żarskiego o łącznej powierzchni 10,1754 ha, na których znajduje się 8 budynków, w tym trafostacja SN z rozdzielnią nn.

Nieruchomość jest zagospodarowana i urządzona, częściowo ogrodzona. Infrastruktura towarzysząca: oświetlenie uliczne, kanały teletechniczne, sieć energetyczna, wodno-kanalizacyjna, deszczową, separator).

Terminal Południowy w Olszynie nie posiada opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Na chwilę obecną dla tej nieruchomości obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiel uchwalone uchwałą Nr XXII/99/2000 Rady Gminy w Trzebielu w dniu 21 listopada 2000 r.

Tabela 1. Zestawienie numerów działek, powierzchni dla nieruchomości Terminala Południowego w Olszynie

Lp.	Położenie	Nr działki	Powierzchnia użytku w m2	Przeznaczenie	Ograniczone prawo rzeczowe
1	Olszyna, gmina Trzebiel	222/2	3461	Bp	Służebność przesyłu na rzecz BP Europa
2	Olszyna, gmina Trzebiel	222/8	2442	Bi	Służebność przesyłu na rzecz BP Europa, Enea Operator sp. z o.o.
3	Olszyna, gmina Trzebiel	222/12	18664	Bi	brak
4	Olszyna, gmina Trzebiel	223/3	15949	Bi	Służebność przesyłu na rzecz BP Europa
5	Olszyna, gmina Trzebiel	223/5	droga	dr	droga, służebność przesyłu na rzecz BP Europa
6	Olszyna, gmina Trzebiel	223/6	60522	Bi	brak
7	Olszyna, gmina Trzebiel	225	716	Bi	brak
8	Olszyna, gmina Trzebiel (byłe DPG w Olszynie)	1/4	droga	dr	brak

Źródło: opracowanie własne.

Mapa 3. Poglądowa mapa sytuacyjna dla Terminala Południowego w Olszynie.

Źródło: opracowanie własne.

1.2. Terminal Północny w Olszynie

W ramach Terminala Północnego Powiat Żarski dysponuje nieruchomościami o łącznej powierzchnia 10,7895 ha. Na ww. nieruchomość skałda się z 10 działek, na których znajduje się 16 budynków, w tym trafostacja SN wraz z rozdzielnią nn.

Nieruchomość jest zagospodarowana i urządzona, częściowo ogrodzona. Infrastruktura towarzysząca: oświetlenie uliczne, kanały teletechniczne, sieć energetyczna, wodno-kanalizacyjna, deszczową, separator).

Dla Terminala Północnego w Olszynie obowiązuje: Uchwała Nr XXVIII/216/2013 Rady Gminy Brody z dnia 14 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jeziory Wysokie, gmina Brody, obejmującego teren byłego Terminala Towarowych Odpraw Celnych – Płyta Północna.

Tabela 2. Zestawienie numerów działek, powierzchni dla nieruchomości Terminala Południowego w Olszynie

Lp.	Położenie	Nr działki	Powierzchnia użytku w m^2	Przeznaczenie
1	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/15	1014	Ba
2	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1164/11	3348	Bi
3	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1164/7	9639	Bi
4	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/20	12810	Ti
5	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/21	4667	Bi
6	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/22	2780	Bi
7	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/28	41612	Bi
8	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1178/3	2078	Bi
9	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1178/4	25910	Bi
10	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1164/13	4037	Bi
11	Jeziory Wysokie, gmina Brody	482/18	droga	dr
12	Jeziory Wysokie, gmina Brody	1164/3	droga	dr

Źródło: opracowanie własne.

Mapa 4. Poglądowa mapa sytuacyjna dla Terminala Północnego w Olszynie.

Źródło: opracowanie własne.

1.3 Media

W zakresie dostępności mediów:

1) sieć wodociągowa, w tym p.poż i kanalizacyjna sanitarna jest własnością gminy Trzebiel. (Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Trzebielu, ul. Kościuszki 14a, 68-212 Trzebiel),
2) sieć kanalizacji deszczowej (odprowadzenie wody z placów postojowych) nie jest własnością Powiatu Żarskiego – stan prawny sieci nieuregulowany,
3) sieć energetyczna wraz ze stacjami średniego napięcia i rozdzielniami nN, a także oświetlenie zewnętrze terminali są własnością Powiatu Żarskiego,
4) sieć gazowa – brak,
5) sieć telekomunikacyjna – na terenie terminali funkcjonują dwie stacje bazowe telefonii komórkowej.

1.4 Podatek od nieruchomości w latach 2022 - 2024

Podatek od nieruchomości odprowadzany jest:

- dla nieruchomości położonych na Terminalu Południowym w Olszynie do gminy Trzebiel (kwota podatku na rok 2022: 52 965 zł.; rok 2023: 63 273 zł.; rok 2024: 137 550 zł);
- dla nieruchomości położonych na Terminalu Północnym w Olszynie do gminy Brody (kwota podatku na rok 2022: 30 525 zł; rok 2023: 40 253 zł.; rok 2024: 53 781 zł).

Powiat Żarski nie posiada aktualnej wartości nieruchomości. Wartość środków trwałych, wyposażenia wartościowego i ilościowego umiejscowionych na terminalach w Olszynie (płyta południowa i północna) wynosi: 2 071 211,56 zł. Jest to wartość początkowa środków trwałych.

2. Struktura prawna Projektu i zakładane modele prawne realizacji Projektu (Postępowania)

Organizator rozważa możliwość wykorzystania na potrzeby Projektu jednego lub kilku poniższych modeli prawnych, których ostateczny wybór uzależniony będzie od ustaleń poczynionych w ramach wstępnych konsultacji rynkowych oraz sporządzonych analiz przed realizacyjnych.

2.1 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (UGN)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Przepisy UGN wskazują, iż nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu pod warunkiem zastosowania przez właściwy organ wskazanego trybu postępowania, w tym przede wszystkim przeprowadzenia przetargu poprzedzającego zawarcie umów w przedmiocie ich sprzedaży, użytkowania, najmu lub dzierżawy. Wśród powszechnie używanych form prawnych przekazania władztwa nad nieruchomościami publicznymi występują umowy sprzedaży oraz umowy dzierżawy.

Sprzedaż

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 535 § 1 Kodeksu cywilnego). Sprzedaż nieruchomości powiatowych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów rozdziału 4 działu II UGN. Przepis art. 37 ust. 1 UGN jako zasadę przyjmuje, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości odbywa się w trybie przetargowym. Bezprzetargowe zbywanie nieruchomości ma charakter wyjątkowy, a przepisy dopuszczające taką możliwość podlegają ścisłej wykładni. Zgodnie z art. 40 UGN przetarg przeprowadza się w formie:

- przetargu ustnego nieograniczonego,
- przetargu ustnego ograniczonego,
- przetargu pisemnego nieograniczonego,
- przetargu pisemnego ograniczonego.

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, zaś przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

Dzierżawa

Zgodnie z art. 693 ust. 1 Kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Umowa dzierżawy jest powszechnie zawieraną umową o korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Przekazanie inwestorowi gruntów należących do zasobu nieruchomości w dzierżawę miałoby ten skutek, że inwestor otrzymałby prawo do korzystania z gruntu i pobierania z niego pożytków, natomiast Powiat otrzymywałby w zamian umówiony czynsz dzierżawny.

Przeznaczeniem nieruchomości pod dzierżawę poświęcony jest art. 37 ust. 4 UGN, zgodnie z którym zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Powyższe statuuje regułę wydzierżawiania nieruchomości powiatowych w trybie przetargu, a więc zasadach powszechnej dostępności. Mimo swych zalet formuła przetargu nie zawsze jest jednak rozwiązaniem optymalnym z punktu widzenia polityki prowadzonej przez Powiat, stąd też przepisy stwarzają możliwość odstąpienia od trybu przetargowego zgodnie z art. 37 ust. 4 UGN.

2.2 Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Ustawa o PPP)

Stosownie do definicji zawartej w art. 1 ust. 2 Ustawy o PPP - partnerstwo publiczno–prywatne polega na wspólnej realizacji przedsięwzięcia opartej na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. Podstawą tej współpracy jest w każdym przypadku umowa o PPP, w ramach której partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego (art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP). Ustawodawca nie wskazując zasad podziału zadań i ryzyk pomiędzy partnerami, dopuścił w tym zakresie względną dowolność, w ramach której ostateczny podział zadań zależeć będzie od ustaleń stron dokonanych w umowie o PPP. Na aspekt ten należy zwrócić szczególną uwagę odróżniając model PPP od modelu koncesji, w przypadku którego ustawodawca wyraźnie obarczył sektor prywatny (koncesjonariusza) większością zadań i ryzyk (zwłaszcza o charakterze ekonomicznym) występujących w projekcie. Niezależnie od powyższego ustawodawca wymaga jednak, by partner prywatny odpowiedzialny był na etapie eksploatacyjnym przedsięwzięcia za zarządzanie lub utrzymanie przedmiotów (np. przekazanej lub wytworzonej infrastruktury) wykorzystywanych w przedsięwzięciu - jest to warunek konieczny dla przyjęcia modelu PPP. Z kolei samo przedsięwzięcie definiowane jest w art. 2 pkt 4 Ustawy o PPP i obejmuje:

- budowę lub remont obiektu budowlanego,
- świadczenie usług,
- wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość bądź użyteczność, lub

- inne świadczenie,

połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany.

Jak wynika z przytoczonej definicji zaangażowanie partnera prywatnego w przedsięwzięcie na etapie eksploatacyjnym jest elementem obligatoryjnym, przy czym może mieć ono różny zakres i charakter: dotyczyć może bowiem wyłącznie „utrzymania" (co rozumiane jest jako utrzymanie techniczne, zapewnienie określonego standardu dostępności danej infrastruktury), jak i zarządzania (co utożsamiać można np. ze świadczeniem usługi zarządzania daną infrastrukturą). Przyjmuje się, że przedsięwzięcie, będące przedmiotem umowy o PPP, powinno być co do zasady ukształtowane w taki sposób, aby zaangażowanie partnera na etapie eksploatacyjnym miało uzasadnienie w potencjalnych korzyściach, jakie może przynieść.

2.3 Ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Ustawa o koncesji)

Ustawa o koncesji stanowi samodzielną podstawę prawną do zawarcia umowy koncesji na roboty budowlane lub koncesji na usługi, jak również, stosownie do art. 4 ust. 2 Ustawy o PPP – może być jednym z dwóch podstawowych (obok Ustawy Pzp) trybów wyboru partnera prywatnego oraz podstawą prawną do współkształtowania treści umowy o PPP. Powyższy akt prawny normuje zasady i tryb zawierania umowy, w ramach której zamawiający powierza koncesjonariuszowi wykonanie robót budowlanych lub świadczenie usług i zarządzanie tymi usługami za wynagrodzeniem.

Zatem w przypadku powierzenia koncesjonariuszowi:

- wykonania robót budowlanych – wynagrodzeniem koncesjonariusza będzie wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością (umowa koncesji na roboty budowlane) ,
- świadczenia usług i zarządzania tymi usługami - wynagrodzeniem koncesjonariusza będzie wyłącznie prawo do wykonywania usług będących przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością (umowa koncesji na usługi).

Model koncesji zakłada, iż wykonawca w ogóle nie będzie uzyskiwał wynagrodzenia w drodze zapłaty sumy pieniężnej przez zamawiającego, względnie zapłata sumy pieniężnej nie może stanowić jedynego źródła wynagrodzenia. Każdorazowo w umowie koncesji całość lub znaczna część wynagrodzenia koncesjonariusza pochodzić powinna z eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy. Jednocześnie należy pamiętać, iż zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o koncesji - koncesjonariusz ponosi ryzyko ekonomiczne związane z eksploatacją obiektu budowlanego lub wykonywaniem usług obejmujące ryzyko związane z popytem lub podażą. Zaś zgodnie z art. 3 ust. 4 ww. Ustawy przez ponoszenie ryzyka ekonomicznego należy rozumieć sytuację, w której w zwykłych warunkach funkcjonowania koncesjonariusz nie ma gwarancji odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych lub kosztów związanych z eksploatacją obiektu budowlanego lub świadczeniem usług będących przedmiotem umowy koncesji oraz jest narażony na wahania rynku, a w szczególności jego

szacowane potencjalne straty związane z wykonywaniem umowy koncesji nie mogą być jedynie nominalne lub nieistotne.

3. Planowany harmonogram konsultacji

Tabela 3. Harmonogram

Lp.	Czynność	Zakładany termin
1	Publikacja ogłoszenia	13 maja 2025 r.
2	Przesłanie zgłoszeń wraz z ankietami	Do 30 maja 2025 r.
3	Analiza przesłanych zgłoszeń i ankiet oraz ewentualne wizje lokalne nieruchomości	Do 6 czerwca 2025 r.
4	Prowadzenie spotkań on-line lub w siedzibie Organizatora	do 18 czerwca 2025 r.

Źródło: opracowanie własne

Organizator zastrzega, iż jest to harmonogram szacunkowy, który może ulec skróceniu lub wydłużeniu.

4. Sposób przesyłania zgłoszeń, udział we wstępnych konsultacjach rynkowych.

W celu wzięcia udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych należy przesłać zgłoszenie zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Ogłoszenia oraz wypełniony kwestionariusz ankiety stanowiący Załącznik nr 4 do ww. Ogłoszenia.

Ankietę należy złożyć z formie elektronicznej poprzez przesłanie pocztą elektroniczną na adres: konsultacje@powiatzarski.pl

Organizator przewiduje możliwość organizacji wizji lokalnych nieruchomości w uzgodnionym i dogodnym dla zainteresowanych terminie.

Termin nadsyłania zgłoszeń wraz z ankietą upływa w dniu 30 maja 2025 r.

Osoba do kontaktu:

Główny Specjalista Joanna Werstler-Wojtaszek
Telefon: 68 – 479 06 79; 698 621 612
e-mail: konsultacje@powiatzarski.pl