



**PORT
GDAŃSK**



Przetarg nr 1/SRH/2024

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

**Przetarg publiczny na oddanie w najem zabudowanej nieruchomości
gruntowej o powierzchni 239.502,00 m² zlokalizowanej w Gdańsku.**

Gdańsk, styczeń 2024 r.



Spis treści

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA	1
Spis treści.....	2
§ 1 Założenia przetargowe	3
1. Cel i przedmiot przetargu	3
2. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne	6
3. Istotne warunki Umowy	9
§ 2 Instrukcje dla oferentów	9
1. Sposób przygotowania i składania oferty.....	9
2. Kryteria wyboru oferty	16
3. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia	17
4. Terminarz	17
§ 3 Formularz	18
Załączniki.....	18

§ 1 Założenia przetargowe

1. Cel i przedmiot przetargu

1. Przetarg publiczny nieograniczony nr 1/SRH/2024 (zwany dalej **Przetargiem**) ma na celu oddanie przez spółkę pod firmą Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A. z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej **ZMPG** lub **Wynajmującym**) w najem zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 239.502,00 m² zlokalizowanej w Gdańsku (zwanej dalej **Przedmiotem Najmu**) na rzecz oferenta (zwanego dalej **Oferentem** lub **Najemcą**).
2. Lokalizację Przedmiotu Najmu przedstawia mapa, stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej dokumentacji przetargowej (zwanej dalej **Dokumentacją**). Znajdujące się w granicach Przedmiotu Najmu obiekty budowlane, wraz ze wskazaniem, które z nich zostaną oddane w najem, wskazane zostały w Załączniku nr 1 A do Dokumentacji.
3. Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki stałej czynszu (zwanej dalej **Opłatą Stałą**), która będzie obejmować cały Przedmiot Najmu. Stawka Opłaty Stałej zaproponowana przez Oferenta za najem jednego metra kwadratowego powierzchni Przedmiotu Najmu nie może być niższa niż równowartość kwoty **4,08** (cztery i 08/100) złotych netto miesięcznie.
4. Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki ruchomej czynszu, związanej bezpośrednio z dokonywanymi przez Najemcę przeładunkami portowymi obliczoną jako iloczyn stawka za jedną tonę przeładowanego towaru i ilości ton przeładowanego towaru w obrocie morskim, niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej Wynajmującego, w relacji statek – nabrzeże, nabrzeże – statek, statek – statek (zwanej dalej **Opłatą Ruchomą**). Stawka Opłaty Ruchomej zaproponowana przez Oferenta za jedną tonę przeładowanego towaru nie może być niższa niż równowartość kwoty **1,00** (jeden i 00/100) złotych netto.
5. Oferent wskazuje w ofercie wysokość minimalnej ilości przeładowanych przez Najemcę ton rocznie w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, nabrzeże – statek, statek – statek realizowanych w granicach Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem Pirsu Rudowego dostosowanego lub przebudowanego przez Najemcę do funkcji przeładunkowej w ramach Inwestycji w każdym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania zgodnie z Umową powyższego minimum w tym minimalną ilość przeładowanego zboża. Minimalna ilość przeładowanych przez Najemcę ton rocznie w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, nabrzeże – statek, statek – statek realizowanych w granicach Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem Pirsu Rudowego dostosowanego przez Najemcę do funkcji przeładunkowej w ramach Inwestycji w każdym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania zgodnie z Umową powyższego minimum nie może być niższa niż

2.000.000,00 (dwa miliony i 00/100) ton rocznie w tym **500.000,00** (pięćset tysięcy i 00/100) ton zboża rocznie. W wypadku, gdyby masa przeładowanych ładunków w którymkolwiek roku kalendarzowym obowiązywania zgodnie z Umowy powyższego minimum byłaby mniejsza niż **2.000.000,00** (dwa miliony i 00/100) ton rocznie, Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty wyrównawczej na rzecz Wynajmującego w wysokości odpowiadającej iloczynowi: różnicy pomiędzy **2.000.000,00** (dwa miliony i 00/100) ton rocznie a masą faktycznie przeładowanych ładunków w odpowiednim roku kalendarzowym oraz stawki Opłaty Ruchomej, obliczonej dla odpowiedniego roku kalendarzowego, za który naliczona ma zostać opłata wyrównawcza, powiększonej o 100 %. W przypadku zadeklarowania przez Najemcę realizacji w ramach Inwestycji nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu w wysokości nie mniejszej niż **150.000.000,00** (sto pięćdziesiąt milionów i 00/100) złotych netto w okresie 6 lat od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu (zwanym dalej **Okresem Inwestycji**), powyższe minimum nie obowiązuje Najemcy w Okresie Inwestycji. W przeciwnym razie obowiązuje ono od dnia zawarcia Umowy.

6. Oferent zobowiązany będzie ponosić opłatę w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Przedmiot Najmu opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Najemcę w granicach Przedmiotu Najmu, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę (zwanej dalej **Opłatą Dodatkową**).
7. Czas oznaczony trwania Umowy wynosić będzie 30 lat.
8. Na Przedmiocie Najmu powinno zostać zrealizowane przedsięwzięcie inwestycyjne przygotowane według koncepcji Najemcy na jego koszt i ryzyko w celu uzyskania parametrów operacyjnych określonych przez Najemcę zakładające przede wszystkim dostosowanie lub przebudowanie przez Najemcę na własny koszt i ryzyko Pirsu Rudowego do funkcji przeładunkowej (zwane dalej **Inwestycją**), które będzie podlegało eksploatacji (zwanej dalej **Eksploatacją**) przez Najemcę na podstawie zawartej umowy najmu (zwanej dalej **Umową**). Eksploatacja będzie polegać na wykonywaniu na Przedmiocie Najmu czynności założonych przez Najemcę, w ramach zwykłej i zgodnej z prawem działalności przedsiębiorstwa Najemcy wskazanych w ofercie Oferenta z wyłączeniem prowadzenia Eksploatacji w sposób oddziałujący na funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Przedmiotu Najmu w ten sposób, że nie jest możliwe jednoczesna ich eksploatacja.
9. W przypadku realizacji przez Oferenta Inwestycji na Przedmiocie Najmu, Oferent wskazuje w ofercie wartość nakładów netto trwale związanych z Przedmiotem

Najmu, poczynionych w Okresie Inwestycji, które nie mogą być mniejszej niż **150.000.000,00** (sto pięćdziesiąt milionów i 00/100) złotych netto.

10. W przypadku realizacji przez Najemcę w Okresie Inwestycji nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu w wysokości nie mniejszej niż 150.000.000,00 (sto pięćdziesiąt milionów i 00/100) złotych netto, zostanie wprowadzona w Okresie Inwestycji stawka inwestycyjna w wysokości:
 - 1) **10 % Oplaty Stalej**, począwszy od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 24 miesiące od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu;
 - 2) następnie po powyższym okresie, w wysokości **40 % Oplaty Stalej**, począwszy od 25 miesiąca, liczonego od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 48 miesięcy od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu;
 - 3) następnie po powyższym okresie, w wysokości **80 % Oplaty Stalej**, począwszy od 49 miesiąca, liczonego od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 72 miesięcy od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu.
11. ZMPG jest użytkownikiem wieczystym Przedmiotu Najmu. Ponadto ZMPG jest właścicielem obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Przedmiotu Najmu.
12. Zgodnie z założeniami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) Port Północny IV Rejon Terminala Kontenerowego w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1312;
 - 2) Port Północny I w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1304;(zwanym dalej **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**) oraz wymogami ZMPG, Przedmiot Najmu przeznaczony jest pod:
 - 1) zabudowę produkcyjno-usługową;
 - 2) zabudowę produkcyjno-usługową wraz z urządzeniami transportu wewnętrznego i infrastrukturą nabrzeża morskiego.Karty Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczące Przedmiotu Najmu przedstawia Załącznik nr 2 do Dokumentacji.
13. Zawarcie Umowy poprzedzone będzie zawarciem umowy przedwstępnej, która będzie przewidywała następujące warunki zawarcia Umowy:
 - 1) w przypadku oddania w najem na okres powyżej 10 lat, uzyskanie cechy ostateczności przez doręczoną ZMPG zgodę ministra właściwego do spraw

gospodarki morskiej na oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów, udzieloną w drodze decyzji administracyjnej;

- 2) uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia ZMPG albo zgody Rady Nadzorczej ZMPG na oddanie w najem Przedmiotu Najmu.
14. Oferent zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione ZMPG w związku z Przetargiem, obowiązku informacyjnego w imieniu ZMPG zgodnie z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnej zawartej w Załączniku nr 7.
 15. We wszystkich sprawach związanych z Przetargiem Oferenci powinni kontaktować się z ZMPG. Ewentualne pytania i korespondencję prosimy kierować na następujący adres poczty elektronicznej: deepwater@portgdansk.pl, z dopiskiem w tytule wiadomości „Przetarg 1/SRH/2024”. Wszelka korespondencja pomiędzy ZMPG a Oferentem odbywa się za pośrednictwem poczty elektronicznej, z wyjątkiem przypadków, gdy Dokumentacja wyraźnie wskazuje na inną formę korespondencji i składania dokumentów.

2. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne

1. Przetarg prowadzony jest zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na oddanie w użytkowanie, dzierżawę lub najem nieruchomości znajdujących się we władaniu ZMPG dostępnym na stronie internetowej ZMPG: <https://przetargi.portgdansk.pl/> (zwanym dalej **Regulaminem**).
2. Przetarg jest przetargiem pisemnym, prowadzonym w języku polskim i podlega obowiązującemu prawu polskiemu. Służy wyłonieniu najkorzystniejszej dla ZMPG oferty. W sprawach nieuregulowanych w Dokumentacji mają zastosowanie postanowienia Regulaminu, statutu ZMPG, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
3. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich oddanie w najem lub na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu

zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów i przystani morskich wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej. Umowy zawarte z naruszeniem obowiązku uzyskania zgody są nieważne.

4. Część Przedmiotu Najmu objęta jest aktualnym pozwoleniem na budowę pod nazwą: „Budowa Terminalu Przeładunkowo-Składowego w Porcie Północnym w Gdańsku wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórką obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej, na działkach nr 63, 67, 69, 70 - obręb 0086 i nr 39, 42, 43, 45 - obręb 0144, jednostka ewidencyjna 226101 1 Gdańsk, w Porcie Morskim w Gdańsku” (zwanym dalej **Pozwoleniem na budowę**), stanowiącym Załącznik nr 4 do Dokumentacji. Projekt budowlany zostanie udostępniony, w wersji elektronicznej, zainteresowanym Oferentom na ich wniosek złożony do dnia, w którym upływa zgodnie z Dokumentacją termin na przyjmowanie pytań.
5. Planując przeprowadzenie Inwestycji i Eksploatację należy mieć na uwadze, że:
 - 1) Przedmiot Najmu jest częściowo pokryty roślinnością;
 - 2) w granicach Przedmiotu Najmu znajdują się relikty fortyfikacji nabrzeżnych, w szczególności 3 obiekty o wartościach kulturowych (2 schrony i elektrownia) – ochronie konserwatorskiej podlegają bryły budowli;
 - 3) dla części Przedmiotu Najmu w dniu 15.11.2017 roku wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak RDOŚ-Gd WOO.4211.7.2014. AT.KP.19, w której opisane są ograniczenia w korzystaniu, stanowiącą Załącznik nr 5 do Dokumentacji;
 - 4) w dniu 2.05.2022 r. ZMPG została doręczona decyzja RDOŚ w Gdańsku określająca warunki realizacji inwestycji pn.: „Poprawa warunków zagospodarowania Terminalu T2 w terminalu DCT Gdańsk w Porcie Północnym w Gdańsku”, która pokrywa się częściowo z Przedmiotem Najmu, stanowiącą Załącznik nr 8 do Umowy;
 - 5) w granicach Przedmiotu Najmu mogą znajdować się:
 - a) nakłady, obiekty budowlane, w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowy, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
 - b) nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,
 - c) materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska;

- 6) ZMPG zastrzega sobie prawo realizacji fragmentów zakresów Pozwolenia na budowę. W związku z tym może wystąpić konieczność realizacji fragmentów infrastruktury towarzyszącej na Przedmiocie Najmu (w szczególności elementów sieci podziemnych i przyłączy), co może powodować czasowe ograniczenia w dostępie do Przedmiotu Najmu, utrudnienia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej;
- 7) ZMPG zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych itp. falochronu brzegowego, w tym zgodnie z Pozwoleniem na budowę, w przypadku złożenia oferty, która nie będzie przewidywała jakiegokolwiek Inwestycji w falochron brzegowy, który w ewidencji środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 224-00-0078-0. W związku z tym mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Przedmiotu Najmu, utrudnienia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej;
- 8) Najemcy przysługiwać będzie – w celu realizacji Inwestycji – prawo realizacji części lub całości robót budowlanych w oparciu o Pozwolenie na budowę, po przeprowadzeniu procedury jego przeniesienia na Najemcę, na jego koszt i ryzyko. Najemca w ofercie określi czy zamierza realizować częściowo czy całościowo zakres Inwestycji w oparciu o Pozwolenie na budowę;
- 9) w przypadku decyzji Najemcy o realizacji części lub całości robót budowlanych w oparciu o Pozwolenie na budowę Najemca zobowiązany będzie do opracowania dokumentacji projektowej zamiennej, uwzględniającej przeniesienie elementów projektowanej infrastruktury wyłącznie na teren objęty Umową i uzyskania zamiennej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę;
- 10) z zastrzeżeniem pkt 7) i 8) powyżej, w przypadku decyzji Najemcy o realizacji Inwestycji w oparciu o własne decyzje formalnoprawne, uzyskane na koszt i ryzyko Najemcy, ZMPG zobowiązuje się podejmować na wniosek Najemcy działania zmierzające do zmiany lub wygaszenia Pozwolenia na budowę oraz decyzji i pozwoleń towarzyszących w zakresie kolidującym z Inwestycją Najemcy;

- 11) Najemca zobowiązany będzie do umożliwienia służbom technicznym ZMPG lub podmiotom działającym na jego zlecenie, podmiotom trzecim oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Przedmiotu Najmu lub możliwości przejazdu przez Przedmiot Najmu, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury znajdujących się w obrębie Przedmiotu Najmu lub w jego sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Przedmiot Najmu służb ratowniczych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia. ZMPG zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy.
- 12) Najemca zobowiązany będzie do realizacji przewidzianych Prawem obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w odniesieniu do Przedmiotu Najmu, infrastruktury portowej oraz wykorzystywanego sprzętu. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione przez niego udokumentowane kary oraz koszty naprawy szkód spowodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym pkt;
- 13) Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Przedmiotu Najmu zgodnie z Prawem w tym z obowiązkami wynikającymi z ustawy o ochronie żeglugi i portów morski jako dla zarządzającego obiektem portowym jakim będzie Najemca.

3. Istotne warunki Umowy

Istotne warunki Umowy oraz umowy przedwstępnej zostały przedstawione we Wzorze Umowy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Dokumentacji i – z zastrzeżeniem § 2.1.25) – nie podlegają negocjacjom.

§ 2

Instrukcje dla oferentów

1. Sposób przygotowania i składania oferty

1. Przed wypełnieniem Formularza prosimy o bardzo dokładne zapoznanie się z Dokumentacją wraz ze wszystkimi jej załącznikami. Aby wziąć udział w Przetargu Oferent musi złożyć ofertę, tj. oświadczenie woli złożone w formie pisemnej na Formularzu. Formularz służy do przygotowania i złożenia oferty i składa się z trzech części:
 - 1) oferty handlowej;
 - 2) identyfikacji zamierzeń;
 - 3) informacji o Oferencie.

2. Oferenci przystępujący do Przetargu zobowiązani są do przedłożenia dokumentów umożliwiających ustalenie ich sytuacji prawnoekonomicznej. Do dokumentów tych zalicza się:
- 1) odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, zaś w przypadku osób zagranicznych, wyciąg (lub jego uwierzytelnioną kopię) z rejestru urzędowego odpowiadającemu polskiemu Krajowemu Rejestrowi Sądowemu lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, a w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym Oferent ma siedzibę. W przypadku wskazania przez Oferenta dostępności dokumentów, o których mowa powyżej, w formie elektronicznej pod określonymi adresami internetowymi ogólnodostępnych i bezpłatnych baz danych, ZMPG pobiera samodzielnie z tych baz danych wskazane przez Oferenta dokumenty;
 - 2) sprawozdanie finansowe, w przypadku gdy sporządzenie sprawozdania wymagane jest przepisami prawa kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, a jeżeli podlega ono badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości, również z opinią o badanym sprawozdaniu, a przypadku Oferentów niezobowiązanych do sporządzenia sprawozdania finansowego, innych dokumentów określających obroty oraz aktywa i zobowiązania, za ostatnie 2 lata obrotowe. W przypadku, gdy Oferent prowadzi działalność krócej niż 2 lata obrotowe, zobowiązany jest przedstawić wyżej wymienione wymagane dokumenty za cały okres działalności oraz dodatkowo „Biznes plan” prowadzonego przedsiębiorstwa;
 - 3) zaświadczenie właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo inny dokument potwierdzający, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert, lub inny dokument potwierdzający, że Oferent zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
 - 4) zaświadczenie z banku, w którym Oferent ma rachunek bieżący, zawierające w szczególności stwierdzenie, że rachunek bankowy nie został zajęty w wyniku toczącego się postępowania egzekucyjnego;
 - 5) opinię bankową o zdolności kredytowej Oferenta wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

- 6) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego albo inny dokument potwierdzający, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub inny dokument potwierdzający, że zawarł porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
3. Oferent powinien załączyć do oferty:
- 1) Załącznik pn.: „Opis Eksploatacji”, gdzie należy określić czynności, jakie będą prowadzone przez Oferenta na Przedmiocie Najmu, wykonywane w ramach zwykłej i zgodnej z prawem działalności przedsiębiorstwa Oferenta, który stanowić będzie propozycję Oferenta co do brzmienia załącznika do Umowy;
 - 2) Załącznik pn.: „Opis Inwestycji”, gdzie należy wskazać między innymi w formie opisowej i graficznej koncepcję Inwestycji, planowanego sposobu zagospodarowania Przedmiotu Najmu przedstawione w formie opisowej i graficznej, charakterystykę zabudowy i zagospodarowania Przedmiotu Najmu, w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych, charakterystyczne parametry techniczne Inwestycji w tym dostosowanego lub przebudowanego Pirsu Ruchowego oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko, który stanowić będzie propozycję Oferenta co do brzmienia załącznika do Umowy;
 - 3) Załącznik pn.: „Harmonogram”, gdzie należy wskazać harmonogram realizacji Inwestycji, między innymi terminy planowanego: przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz, uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie oraz datę rozpoczęcia Eksploatacji, który stanowić będzie propozycję Oferenta co do brzmienia załącznika do Umowy.
4. Oferent niebędący osobą fizyczną powinien przedstawić własną strukturę kapitałową z określeniem posiadanego procentu akcji/udziałów przez poszczególnych akcjonariuszy/udziałowców lub strukturę organizacyjną, z określeniem listy wspólników w spółce osobowej, a także struktury kapitałowej wspólnika spółki osobowej będącego spółką kapitałową lub listę wspólników, gdy wspólnikiem spółki osobowej jest inna spółka osobowa, w tym wskazanie beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. ZMPG zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.
5. Oferent niebędący osobą fizyczną powinien przedstawić schemat graficzny grupy kapitałowej, do której przynależy wraz z określeniem stopnia powiązań

kapitałowych pomiędzy wszystkimi podmiotami należącymi do grupy (posiadany procent akcji/udziałów) oraz pełnymi nazwami podmiotów należących do grupy, ich siedzib oraz opisem przedmiotu ich głównej działalności. Oferent będący spółką osobową przedstawia schemat graficzny struktury właścicielskiej, do której przynależy wraz z określeniem stopnia powiązań kapitałowych (jeśli wspólnikami są spółki kapitałowe) lub powiązań organizacyjnych (jeśli wspólnikami są spółki osobowe lub osoby fizyczne). ZMPG zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji graficznych na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.

6. Wszystkie dokumenty powinny być przedłożone w oryginale lub jako kopie, których zgodność z oryginałem jest potwierdzona przez notariusza lub Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze lub ewidencji albo na podstawie załączonego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo niesporządzone przez notariusza musi być załączone w oryginale.
7. Wszystkie dokumenty sporządzone w języku obcym muszą zostać przedłożone wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie podjęcia uzasadnionych wątpliwości co do wiarygodności tłumaczenia przedłożenia dokumentów, komisja przetargowa (zwana dalej **Komisją**), wzywa Oferenta do przedłożenia dokumentów przetłumaczonych na język polski przez tłumacza przysięgłego.
8. Ofertę należy złożyć w jednej zamkniętej zbiorczej kopercie zawierającej opakowane w oddzielne koperty każdą z trzech części Formularza, oznaczone jak niżej:
 - 1) „Przetarg nr 1/SRH/2024 - Oferta Handlowa”;
 - 2) „Przetarg nr 1/SRH/2024 - Identyfikacja Zamierzeń”;
 - 3) „Przetarg nr 1/SRH/2024 - Informacja o Oferencie”.
9. Koperta zbiorcza winna być opatrzona napisem: „Przetarg nr 1/SRH/2024”. Zarówno koperta zbiorcza jak i wszystkie wewnętrzne koperty winny być zamknięte, a na zewnątrz posiadać znaki lub napisy identyfikacyjne Oferenta. Strony poszczególnych części Formularza powinny zostać parafowane przez Oferenta oraz spięte w sposób trwały.
10. Ofertę należy złożyć na adres: *Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., ul. Zamknięta 18, 80-955 Gdańsk, Kancelaria Ogólna*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22.05.2024 r. do godz. 12:00.
11. O dotrzymaniu terminu na złożenie oferty, decyduje data i godzina jej wpływu do ZMPG.
12. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest:

- 1) wniesienie wadium w kwocie odpowiadającej wartości 3.000.000,00 (trzy miliony i 00/100) złotych. Jeżeli kwota powyższa wniesiona będzie w innej walucie niż złoty polski, dla potrzeb sprawdzenia spełniania warunku, ZMPG przeliczy wniesioną przez Oferenta kwotę według średniego kursu złotego w stosunku do walut obcych ogłaszanego przez NBP, obowiązującego na dzień, w którym Dokumentacja została opublikowana na stronie internetowej ZMPG;
 - 2) posiadanie źródeł finansowania realizacji Inwestycji w wysokości co najmniej równoważności deklarowanych przez Najemcę nakładów netto trwale związanych z Przedmiotem Najmu, poczynionych w Okresie Inwestycji, co zostanie wykazane oświadczeniem o wysokości wartości tych nakładów i planowanych źródłach finansowania realizacji Inwestycji.
13. Wymaganą kwotę wadium wnosi się na rachunek bankowy ZMPG, prowadzony przez Alior Bank S.A. o numerze 84 2490 0005 0000 4600 8870 4929 tytułem: „Przetarg nr 1/SRH/2024”. Wadium należy wpłacić w takim terminie, aby zostało zaksięgowane na wskazanym powyżej rachunku bankowym najpóźniej w dniu poprzedzającym otwarcie ofert tj. do dnia 21.05.2024 r. Oferent może załączyć do oferty potwierdzenie wpłacenia wadium na wskazany w Dokumentacji rachunek bankowy.
14. W przypadku uchylania się Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza od zawarcia Umowy, ZMPG zatrzymuje wadium wraz z odsetkami.
15. ZMPG zastrzega możliwość składania zapytań lub zwrócenia się o wyjaśnienia co do złożonej już oferty, w szczególności w przypadku gdyby na podstawie oferty nie można było ustalić, czy warunki uczestnictwa, w tym wymagania formalne przewidziane w Dokumentacji zostały spełnione lub jeżeli oświadczenia Oferenta wynikające z oferty budzą wątpliwości.
16. W razie nieprzedłożenia wszystkich wymaganych dokumentów Komisja wzywa Oferenta do uzupełnienia oferty w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni. ZMPG może odstąpić od wezwania Oferenta do uzupełniania dokumentów, jeśli oferta innego Oferenta spełniająca wymagania Dokumentacji jest korzystniejsza niż oferta zawierająca braki.
17. Odrzuca się ofertę w przypadku:
- 1) złożenia jej po wyznaczonym terminie;
 - 2) niewniesienia wadium w wymaganym terminie, w wymaganej formie, lub w pełnej wysokości, na wskazany rachunek bankowy,
 - 3) nie spełniającej wymagań Dokumentacji, Regulaminu lub przepisów prawa;
 - 4) oferty niepełnej z zastrzeżeniem § 2.1.16 Dokumentacji;

- 5) oferty warunkowej;
 - 6) oferty zawierającej nieprawdziwe dane;
 - 7) złożenia jej przez osobę wymienioną w § 6 Regulaminu;
18. ZMPG jest uprawniony do odwołania Przetargu oraz do zmiany warunków Przetargu bez podania przyczyn.
19. Postępowanie przetargowe unieważnia się, jeżeli:
- 1) nie złożono żadnej ważnej oferty;
 - 2) wszystkie oferty zostały odrzucone;
 - 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że przeprowadzenie Przetargu nie leży w interesie publicznym lub interesie ZMPG, czego nie można było wcześniej przewidzieć;
 - 4) jedyny Oferent w trakcie postępowania przetargowego utracił zdolność do czynności prawnych, otwarto w stosunku do Oferenta procedurę upadłościową, restrukturyzacyjną lub likwidacyjną;
 - 5) wybór najkorzystniejszej oferty nie leży w interesie ekonomicznym ZMPG, lub jest niekorzystny z punktu widzenia interesów gospodarczych ZMPG;
 - 6) nie spełniono dodatkowych warunków przewidzianych w Dokumentacji, Statucie ZMPG lub powszechnie obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisach prawa.
20. Oferent pokrywa wszelkie koszty związane z uczestnictwem w postępowaniu, a także związane z przygotowaniem i złożeniem oferty, uczestnictwem w negocjacjach, również w przypadku unieważnienia postępowania lub zakończenia postępowania bez rozstrzygnięcia.
21. Otwarcie ofert i ogłoszenie treści ofert handlowych jest jawne i nastąpi w dniu 22.05.2024 r. o godz. 12:15 w siedzibie ZMPG w sali nr 9A. Przewodniczący Komisji sprawdzi, czy Oferenci wnieśli wadium we właściwym terminie i w należytej wysokości na właściwy rachunek bankowy. W razie stwierdzenia braku wniesienia przez Oferenta wadium jego oferta zostanie odrzucona bez jej otwierania. Komisja otwiera oferty tych Oferentów, którzy wnieśli wadium i sprawdza czy składają się one z trzech wyodrębnionych i zamkniętych części:
- 1) oferty handlowej;
 - 2) identyfikacji zamierzeń;
 - 3) informacji o Oferencie.
22. Do wiadomości publicznej zostają podane informacje zawarte jedynie w ofercie handlowej. Pozostałe części oferty tj. identyfikacja zamierzeń i informacja

o Oferencie będą rozpatrywane przez Komisję w trybie poufnym, a zawarte w nich informacje i rozwiązania nie będą ujawnione.

23. Oferent jest związany złożoną przez siebie ofertą od dnia upływu terminu składania ofert do czasu zawarcia umowy przedwstępnej z zastrzeżeniem, że przestaje ona wiązać Oferenta z dniem otrzymania pisemnej decyzji ZMPG o odrzuceniu oferty, unieważnieniu postępowania przetargowego, odwołaniu Przetargu lub wyborze innego Oferenta.
24. Maksymalny okres negocjacji Umowy wynosi do trzech miesięcy od pisemnego powiadomienia przez ZMPG Oferenta o wyborze jego oferty. Zarząd ZMPG może przedłużyć termin zakończenia negocjacji, na uzasadniony wniosek Oferenta lub z własnej inicjatywy.
25. Zakres negocjacji wskazuje ZMPG. Negocjacje mogą dotyczyć załączników, których treść Oferent zaproponował w ofercie, wskazanych w § 2.1.3 Dokumentacji oraz postanowień § 12 ust. 3 i 4 Umowy.
26. ZMPG nie ma obowiązku przystąpienia do negocjacji i może zdecydować o przyjęciu oferty w całości bez negocjacji. W takim wypadku ZMPG oraz Oferent, którego oferta skutkowałaby zawarciem kontraktu o największej wartości w ramach Przetargu, zawrą Umowę w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG, który to termin nie będzie przypadał później niż 1 miesiąc od ogłoszenia wyników zgodnie z Dokumentacją.
27. Negocjacje nie mogą doprowadzić do pogorszenia warunków przewidzianych Dokumentacji, w stosunku do warunków wskazanych przez Oferenta w ofercie a stanowiących kryteria oceny ofert wskazanych w Dokumentacji.
28. Negocjacje zakończy podpisanie Umowy, w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG, który to termin nie będzie przypadał później niż 1 miesiąc od dnia upływu terminu na zakończenie negocjacji wskazanego w Dokumentacji.
29. Umowa w następstwie przeprowadzenia Przetargu zostaje zawarta z chwilą jej podpisania przez obie strony po spełnieniu ewentualnych dodatkowych warunków przewidzianych w Dokumentacji, Statucie ZMPG i powszechnie obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisach prawa, w szczególności w przepisach ustawy o portach i przystaniach morskich.

30. Jeżeli biorący udział w przetargu Oferent reprezentuje grupę inwestorów np. konsorcjum, to część 3 oferty pt. „Informacja o Oferencie” powinna być przygotowana dla każdego z nich oddzielnie. Podmioty tworzące konsorcjum wyznaczają spośród siebie podmiot upoważniony do złożenia w imieniu członków konsorcjum oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi załącznikami. Wyznaczonemu podmiotowi - członkowi konsorcjum, oznaczonemu jako lider konsorcjum, konsorcjanci udzielają pisemnego pełnomocnictwa do złożenia oferty w imieniu konsorcjum oraz do reprezentowania go w postępowaniu przetargowym. Pełnomocnictwo powinno określać czy lider konsorcjum upoważniony jest także do zawarcia Umowy oraz umowy przedwstępnej w imieniu wszystkich pozostałych konsorcjantów. Udzielenie pełnomocnictwa nie wyłącza możliwości uzyskiwania informacji na temat przetargu przez poszczególnych członków konsorcjum. Złożenie oferty przez konsorcjum oznacza zaciągnięcie zobowiązań w stosunku do ZMPG przez wszystkich członków konsorcjum. Zobowiązania konsorcjantów są zobowiązaniami solidarnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego.

2. Kryteria wyboru oferty

1. Komisja dokona oceny ofert poprzez określenie wartości kontraktów, które miałyby zostać zawarte z poszczególnymi Oferentami zgodnie z ich ofertami, na podstawie poniższych kryteriów:
 - 1) zaproponowana stawka Opłaty Stałej (OS);
 - 2) powierzchnia Przedmiotu Najmu (P);
 - 3) zaproponowana stawka Opłaty Ruchomej (OR);
 - 4) planowana minimalna ilości przeładowanego towaru przez Oferenta w obrocie portowym w relacji statek - nabrzeże, nabrzeże – statek w granicach Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem Pirsu Rudowego dostosowanego lub przebudowanego przez Najemcę do funkcji przeładunkowej w ramach Inwestycji w tonach rocznie (MT);
 - 5) okres obowiązywania Umowy (T);
 - 6) wskazana przez Oferenta wartość nakładów netto trwale związanych z Przedmiotem Najmu, poczynionych w Okresie Inwestycji (N);

$$\text{Wartość kontraktu} = (((\text{OS} \times \text{P} \times 12) + (\text{OR} \times \text{MT})) \times \text{T}) + \text{N}$$

2. Na podstawie oceny ofert dokonanych zgodnie z powyższymi postanowieniami, Komisja przypisze do każdej oferty określoną wartość kontraktu i dokona wyboru najkorzystniejszej oferty.
3. ZMPG informuje pisemnie Oferentów o wynikach Przetargu oraz ogłosi wyniki na stronie internetowej ZMPG w terminie do 14 dni od dnia podjęcia przez Zarząd

ZMPG stosownej uchwały w sprawie Przetargu. Informacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie nadto wysłana do Oferentów drogą elektroniczną na podany w ofercie adres poczty elektronicznej.

3. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia

1. W dniach od 12.02.2024 r. do 23.02.2024 r. będzie można dokonać wizji lokalnej Przedmiotu Najmu. Przybycie i dokładną godzinę należy uzgodnić z menedżerem klienta Panią Katarzyną Szczycińską e-mailem: katarzyna.szczycka@portgdansk.pl najpóźniej do dnia 7.02.2024 r. do godz. 14.00. Miejsce spotkania: siedziba ZMPG.
2. W terminie do dnia 15.03.2024 r. istnieje możliwość składania w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej: deepwater@portgdansk.pl zapytań odnośnie Przetargu.
3. W przypadku pytań, które wpłyną do ZMPG po upływie terminu wskazanego w Dokumentacji, ZMPG nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi.
4. Udzielenie odpowiedzi wraz z treścią zapytania następuje przez podanie jej do wiadomości na stronie internetowej ZMPG pod adresem: <https://przetargi.portgdansk.pl/> Udzielone odpowiedzi stanowią część Dokumentacji i wiążą Oferentów.

4. Terminarz

WYDARZENIE	TERMIN
1. Wizja lokalna:	w dniach od 12.02.2024 r. do 23.02.2024 r.
2. Przyjmowanie pytań:	do 15.03.2024 r.
3. Termin ostateczny wpłaty wadium:	21.05.2024 r.
4. Termin ostateczny składania ofert:	22.05.2024 r. godz. 12:00
5. Otwarcie ofert:	22.05.2024 r. godz. 12:15
6. Ogłoszenie wyników postępowania przetargowego:	14 dni od daty podjęcia uchwały przez Zarząd

	ZMPG w sprawie Przetargu
7. Negocjacje z wybranym Oferentem:	do trzech miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o wyborze oferty.

§ 3

Formularz

Formularz, służący do przygotowania i złożenia oferty (zwany dalej **Formularzem**), został przedstawiony w Załączniku nr 6 do Dokumentacji.

Załączniki

Załączniki:

- 1) załączone w wersji papierowej:
 - a) Załącznik nr 1 – „Mapa”;
 - b) Załącznik nr 1 A – „Mapa”;
 - c) Załącznik nr 2 – „Karty terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego”;
 - d) Załącznik nr 3 – „Wzór Umowy”;
 - e) Załącznik nr 4 – „Pozwolenie na budowę”;
 - f) Załącznik nr 5 – „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RDOŚ-Gd-WOO.4211.7.2014.AT.KP.19”;
 - g) Załącznik nr 6 – „Formularz”;
 - h) Załącznik nr 8 – „Decyzja RDOŚ w Gdańsku określającą warunki realizacji inwestycji pn.: „Poprawa warunków zagospodarowania Terminalu T2 w terminalu DCT Gdańsk w Porcie Północnym w Gdańsku”;
- 2) udostępniony na stronie internetowej: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>:
 - a) Załącznik nr 7 – „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”.