



**PORT  
GDAŃSK**



Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.  
ul. Zamknięta 18, 80-955 Gdańsk  
tel.: +48 58 737 91 00  
fax: +48 58 737 94 85  
e-mail: info@portgdansk.pl www.portgdansk.pl

Gdańsk, dnia 15 marca 2024 r.

### Odpowiedzi na zadane pytania do Przetargu nr 1/SRH/2024

Szanowni Państwo,

1) działając zgodnie z § 2.3.4 Dokumentacji, ZMPG S.A. udziela następujących odpowiedzi na zadanie pytania:

L.p.	Treść pytania:	Odpowiedź ZMPG S.A.:
1.	Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przedłużenie czasu na zadawanie pytań dotyczących przetargu 1/SRH/2024 do 31 marca 2024.	ZMPG S.A. wyraża zgodę na przedłużenie terminu do składania zapytań odnośnie Przetargu wskazanego w § 2.3.2 i § 2.4.2 Dokumentacji do dnia <b>31 marca 2024 r.</b>  Dla uniknięcia wątpliwości, pozostałe terminy nie ulegają zmianom.
2.	Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na zmianę postanowienia umowy poprzez wprowadzenie do definicji pojęcia „Biegłego” w następującym brzmieniu:  Biegły oznacza podmiot zajmujący się wyceną nieruchomości, przedsiębiorstw i inwestycji, posiadający dostateczny know-how i doświadczenie w zakresie przygotowywania wyceny przedsiębiorstw oraz inwestycji, w tym w zakresie inwestycji realizowanych na terenach portowych i obejmujących infrastrukturę do przeładunków morskich, a ponadto będący niezależny od żadnej ze Stron i obiektywny w wykonywaniu swoich obowiązków. W razie potrzeby zatrudnienia Biegłego Najemca proponuje Wynajmującemu listę podmiotów spełniających te wymagania, składającą się z co najmniej trzech podmiotów. Lista ta po akceptacji Wynajmującego jest dla Stron wiążąca, przy czym Wynajmujący nie może odmówić akceptacji listy, jeśli nie wykaże, że wskazane tam podmioty nie spełniają warunków opisanych w zdaniu pierwszym. W przypadku konieczności zatrudnienia Biegłego, Biegły zostanie wybrany niezależnie przez Stronę, która jest wskazana jako uprawniona do wyboru Biegłego w odpowiednich postanowieniach niniejszej Umowy. W każdym	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.

NIP: 583-24-61-866

Konto: Bank PKO BP S.A.

Nr: 58 1020 1811 0000 0602 0094 5857

KRS: 0000040398

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Kapitał zakładowy / wpłacony: 2 109 250,00 PLN

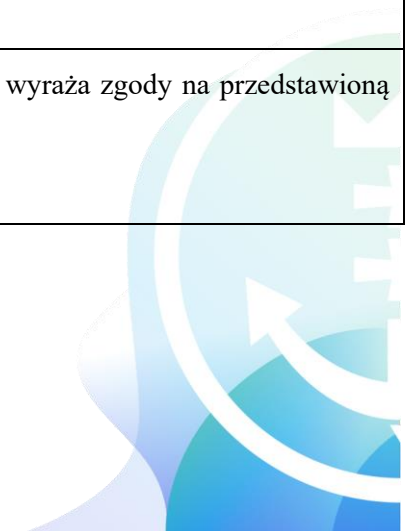
Zarząd Spółki:

Krzysztof Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej

delegowany do czasowego wykonywania czynności

Członka Zarządu Spółki Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.

	<p>przypadku, kiedy, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, zostanie wybrany Biegły, koszty jego usług zostaną poniesione w proporcji 50/50 przez Strony. W każdym przypadku każda ze Stron będzie mogła przedstawić Biegłemu informacje, dokumenty oraz wyjaśnienia, jak również będzie mieć dostęp do Biegłego oraz informacji na temat jego wstępnych wniosków co do wyceny i będzie uprawniona do przedstawienia do nich komentarzy, które Biegły powinien rozważyć przy wykonywaniu swoich obowiązków, przy czym będzie on wyłącznie uprawniony do podjęcia w tej kwestii decyzji;</p> <p>Oferent zwraca uwagę, że wobec wprowadzenia przez Wynajmującego mechanizmu wyceny nakładów na inwestycję przez rzeczoznawcę majątkowego, wskazane jest ustalenie w umowie kryteriów wyboru takiego rzeczoznawcy, dla uniknięcia wątpliwości lub nieporozumień w trakcie wykonywania umowy. Dodatkowo oferent proponuje zmiany do umowy, w ramach których wykorzystywana będzie wycena biegłego, a które to zmiany zaproponowane są w dalszej części pisma.</p>	
3.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia umowy poprzez wprowadzenie definicji pojęcia „Minimalne Warunki” w następującym brzmieniu:</p> <p>Minimalne Warunki mają znaczenie nadane im w §10a ust. 2 Umowy;</p> <p>Oferent zwraca uwagę, że wprowadzenie definicji tego pojęcia ma związek z propozycją wprowadzenia do umowy §10a, regulującego prawo pierwszeństwa oferenta do zawarcia kolejnej umowy najmu w razie przeprowadzenia, po wygaśnięciu umowy, postępowania przetargowego na najem nieruchomości, z udziałem osób trzecich.</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
4.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia umowy poprzez wprowadzenie definicji pojęć „Sprzedaż” lub odpowiednio „nabycie” w następującym brzmieniu:</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



	<p>Sprzedaż lub odpowiednio nabycie oznacza umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jego części;</p> <p>Oferent wyjaśnia, że wprowadzenie powyższych pojęć podyktowane jest wprowadzeniem do umowy propozycji zmian dotyczących uregulowania uprawnień najemcy w razie sprzedaży nieruchomości przez Wynajmującego, co przy istotnych nakładach, jakie mają zostać poczynione w przedmiocie najmu pozostaje istotnym dla oferenta czynnikiem decyzyjnym.</p>	
5.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia §2 ust. 2 i nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p>Przedmiot Najmu może być używany przez Najemcę zgodnie z Umową oraz z obowiązującym Prawem, w szczególności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz prawem ochrony środowiska wyłącznie dla celów zrealizowania i prowadzenia Inwestycji oraz Eksploatacji. Najemca przy wykonywaniu swojego prawa zobowiązuje się powstrzymać się od działań, które będą zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę niż wynikającą z Przeznaczenia Przedmiotu Najmu. <del>Immisyje wynikające z działalności Najemcy nie mogą wykroczyć poza granice obszaru Przedmiotu Najmu.</del> Najemca ponosi pełną materialną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie powyższego zobowiązania bez względu na przyczynę <del>[, w szczególności spowodowane winą umyślną, winą nieumyślną, szkodę powstałą z wyłącznej nieumyślnej winy poszkodowanego lub osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, z zastrzeżeniem § 13].</del> Najemca odpowiedzialny jest za własne działanie lub zaniechanie, za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.

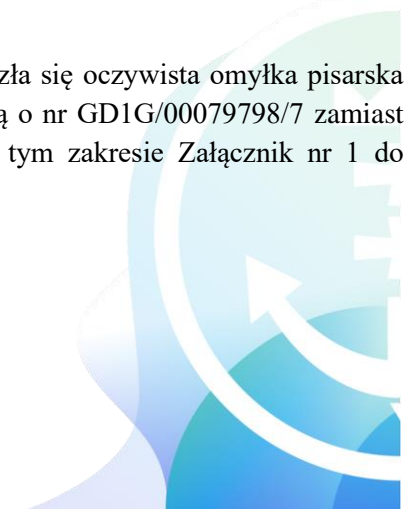


	<p>wykonuje. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wszelkich szkód powstałych na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku oraz szkód wyrządzonych osobom trzecim w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań wskazanych w niniejszym ustępie.</p> <p>Oferent zwraca uwagę, że teren przedmiotu najmu to teren przemysłowy, na którym prowadzona będzie działalność, z której nie sposób wykluczyć immisji przekraczających granice przedmiotu najmu, w związku z czym postanowienie w pierwotnym brzmieniu może stanowić zobowiązanie niemożliwe do wykonania.</p> <p>Dodatkowo oferent proponuje ujęcie odpowiedzialności z tego tytułu na ogólnych zasadach kodeksowych.</p>	
6.	Czy Wynajmujący przewiduje ustalenie wzoru protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §2 ust. 4 umowy?	ZMPG S.A. nie przewiduje ustalenia takiego wzoru.
7.	Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia §2 ust. 4 w taki sposób, aby prawo Wynajmującego do sporządzenia jednostronnego protokołu przysługiwało mu po 2 miesiącach, w miejsce obecnych 30 dni?	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
8.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia §3 ust. 2 i nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p>Najemca oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:</p> <p>1) Przeprowadził wizję lokalną Przedmiotu Najmu, z wyłączeniem badań gruntowych, której rezultaty są znane Wynajmującemu; w oparciu o powyższe jest mu znany pod względem stanu prawnego i stanu faktyczny Przedmiotu Najmu i na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej znajduje się on w</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



	stanie zdatnym do umówionego użytku i realizacji Inwestycji;	
9.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę postanowienia § 3 ust. 2 pkt 6) i nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p>(...) nie jest prowadzone przeciwko niemu <del>jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne cywilne, ani administracyjne,</del> postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku lub układowe w upadłości oraz że nie jest przeciwko niemu otwarte postępowanie restrukturyzacyjne ani inne postępowanie sądowe, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na realizację Umowy;</p> <p>Oferent zwraca uwagę, że prowadzenie jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego cywilnego lub administracyjnego nie jest kwestią istotną z punktu widzenia wykonania umowy i pozostawać będzie bez wpływu na jej realizację.</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
10.	<p>Czy Wynajmujący wyraża zgodę na złożenie przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w §3 ust. 2 in fine:</p> <p>w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń, w tym roszczeń o obniżenie płatności objętych Umową, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, że nie będzie mógł faktycznie korzystać z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem lub to korzystanie zostanie w znacznym stopniu ograniczone;</p> <p>wyłącznie w zakresie, jaki określony został zmianami zaproponowanymi w punktach 8) do 10) niniejszego zapytania?</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.

- 2) ZMPG wskazuje, że w Załączniku nr 1 do Dokumentacji pn.: „Mapa” znalazła się oczywista omyłka pisarska tj. przy działce nr 70 w obrębie nr 86 omyłkowo wskazano księgę wieczystą o nr GD1G/00079798/7 zamiast prawidłowej księgi wieczystą o nr GD1G/00079797/0. Zaktualizowany w tym zakresie Załącznik nr 1 do



Dokumentacji, stanowiący załącznik do niniejszego pisma, publikuje się na stronie internetowej ZMPG. Zmodyfikowana w ten sposób Dokumentacja jest wiążąca dla wszystkich uczestników postępowania.

Z poważaniem

Komisja

**Załącznik:**

- Załącznik nr 1 do Dokumentacji pn.: „Mapa”.

