



**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 21 marca 2024 r.

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

Szanowni Państwo,

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.	<p>Czy Wynajmujący wyrazi zgodę, by umowa – po upływie lat trzydziestu swojego obowiązywania – przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia z zachowaniem 5-letniego okresu wypowiedzenia (§ 8)? Oferent proponuje nadać § 8 następujące brzmienie:</p> <p><i>1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 (trzydzieści) lat, licząc od dnia zawarcia Umowy. <u>Po upływie tego okresu Umowa przekształca się w umowę na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem 5-letniego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego, o ile żadna ze Stron najpóźniej na 5 lat przed upływem terminu określonego w zdaniu pierwszym nie oświadczy na piśmie pod rygorem nieważności, że nie zamierza przedłużyć najmu.</u></i></p> <p><i>2. <u>Jeśli oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej składa Wynajmujący, jest on zobowiązany do wskazania sposobu dalszego zagospodarowania Przedmiotu Najmu po wygaśnięciu Umowy, w tym do wskazania czy Przedmiot Najmu zostaje przeznaczony do dalszego najmu lub odpłatnego wykorzystania w ramach innego stosunku prawnego czy do sprzedaży, czy też nie. Wynajmujący zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Najemcy o podmiotach zainteresowanych korzystaniem z Przedmiotu</u></i></p>	<p>ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.</p>

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.



Najmu lub jakiegokolwiek jego części lub nabyciem. W tym zakresie Wynajmujący zobowiązany jest do uzyskania od takich podmiotów zgody na ujawnienie Najemcy informacji. Wynajmujący odpowiedzialny jest za wszelkie szkody poniesione przez Najemcę w wyniku tego, że nie posiadał informacji na temat takich podmiotów.


3. W terminie 12 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu 8, nie wcześniej niż przed upływem 6 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia postępowania przetargowego zorganizowanego przez Wynajmującego w celu oddania do odpłatnego korzystania albo sprzedaży Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jego części, jeżeli takie postępowanie jest prowadzone, Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w przedmiocie pozostawienia nakładów będących wynikiem Inwestycji bądź ich usunięcia. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w przedmiocie pozostawienia nakładów będących wynikiem Inwestycji bądź ich usunięcia. W takiej sytuacji zastosowanie będą mieć postanowienia §10 poniżej.

Oferent zwraca uwagę, że maksymalny, wynikający z Kodeksu cywilnego czas trwania umowy najmu lub dzierżawy wynoszący 30 lat jest czasem zbyt krótkim dla amortyzacji inwestycji, biorąc pod uwagę chociażby maksymalną stawkę rocznego odpisu amortyzacyjnego dla budynków niemieszkalnych wynoszącą 2,5% rocznie. Oznacza to, że pełne zużycie księgowo budynków, jakie zostaną wzniesione na gruncie nastąpi dopiero po 40 latach od dnia oddania ich do użytkowania, a zatem – biorąc pod uwagę czas budowy – po co najmniej 45 latach od dnia zawarcia umowy. Oferent proponuje rozwiązanie, w ramach którego Wynajmujący zachowa pełną swobodę w zakresie tego, czy przedłuży okres obowiązywania Umowy, ponieważ



	<p>w drodze swojego oświadczenia może wskazać, że nie chce przedłużyć okresu obowiązywania umowy i w takim przypadku rozwiąże się ona z upływem lat trzydziestu. Równocześnie 5-letni okres wyprzedzenia ze złożeniem oświadczenia o braku zamiaru przedłużenia umowy i tej samej długości okres wypowiedzenia zapewni inwestorowi odpowiedni czas na opuszczenie nieruchomości. Równocześnie ustawa o portach i przystaniach morskich przewiduje możliwość najmu lub dzierżawy nieruchomości położonej w obszarze przystani lub portu również na czas nieoznaczony.</p>	
2.	<p>Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę terminu do usunięcia naruszeń w zawiadomieniu o zamiarze Rozwiązania Umowy, o którym mowa w §11 ust. 1? Oferent proponuje termin <u>trzymiesięczny</u>.</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
3.	<p>Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę przesłanek Rozwiązania Umowy, o których mowa w §11 ust. 2 w sposób poniższy:</p> <p><i>Wynajmującemu przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy polegającego na:</i></p> <hr/> <p>1) celowym złożeniu nieprawdziwego oświadczenia, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 5), 6), 9);</p> <p>2) wykorzystywaniu Przedmiotu Najmu lub jego części w sposób niezgodny z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, bądź dokonania zmiany Przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jej części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;</p> <p>3) naruszeniu zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części Przedmiotu Najmu jak również przeniesienia praw wynikających z Umowy na</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



	<p>osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego;</p> <p>4) nieuzyskaniu przez Najemcę, <u>z winy Najemcy</u>, pozwolenia na użytkowanie Inwestycji do końca Okresu Inwestycji.</p> <p>5) <u>zaprzestaniu przez Najemcę, z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność, działalności przeladunkowej przez czas dłuższy niż 3 lata.</u> Uporczywym naruszaniu przez Najemcę obowiązków umownych. Uporczywe naruszanie obowiązków umownych oznacza każde naruszenie obowiązków umownych pomimo dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności do zaniechania naruszenia i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów. Zastosowanie się do wezwania przez Najemcę powoduje, że poprzednie wezwania uznaje się za niebyłe.</p> <p><i>W ocenie Oferenta naruszenia istotnych obowiązków umownych Najemcy, zaproponowane w pierwotnym brzmieniu projektu umowy powinny sprowadzać się do naruszenia interesu podstawowego Wynajmującego, jakim jest osiągnięcie przychodów w wyniku działalności prowadzonej przez Najemcę. W takiej sytuacji sankcjonowane rozwiązaniem umowy powinny być przypadki istotnego zagrożenia tak pojętego interesu, co zawiera się w propozycji Oferenta, nie zaś naruszenia obowiązków umownych, nawet jeśli są one dużej wagi. Takich obowiązków występuje w umowie bardzo wiele i możliwość rozwiązania umowy z powodu ich naruszenia powodowałaby nadmierną niepewność stosunku łączącego Strony.</i></p>	
--	--	---

4.	<p>Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę §9 ust. 2 w sposób następujący:</p> <p><i>Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:</i></p> <hr/> <p>1) <i>wszczęcia z Przedmiotu Najmu egzekucji sądowej, administracyjnej;</i></p> <p>2) <i>gdy Przedmiot Najmu stał się całkowicie niezdatny do umówionej Eksploatacji i realizacji Inwestycji z wyłącznej winy Wynajmującego, <u>przez co należy rozumieć brak przyczynienia się do takiej sytuacji przez Najemcę lub podmiotów, za które Najemca ponosi odpowiedzialność;</u></i></p> <p>3) <i>gdy z przyczyn nieobciążających Najemcy na skutek decyzji administracyjnych bądź ich braku jak również na skutek właściwości Przedmiotu Najmu ujawnionych po zawarciu Umowy, realizacja Inwestycji oraz korzystanie z Przedmiotu Najmu stało się dla Najemcy nieuzasadnione ekonomicznie, przez co należy rozumieć w szczególności:</i></p> <hr/> <p>a) <i><u>warunki administracyjne, które ograniczają możliwość realizacji Inwestycji lub prowadzenia działalności, do stopnia mniejszego, niż określony w złożonej ofercie, dla której Umowa została zawarta,</u></i></p> <p>b) <i><u>ujawnienie instalacji, przeszkód gruntowych, bądź takich cech nieruchomości, których usunięcie jest niemożliwe lub którego koszty przekraczają 2% wartości Inwestycji, a których obecność na terenie Przedmiotu Najmu ogranicza możliwość realizacji Inwestycji lub prowadzenia działalności, do stopnia mniejszego, niż określony w złożonej ofercie, dla której Umowa została zawarta.</u></i></p>	<p>ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.</p>
----	--	--



	<p>Oferent zwraca uwagę, że ze względu na specyfikę tej umowy najmu oraz nakłady i koszty, jakie może ona generować, uzasadnione jest wprowadzenie możliwości rozwiązania stosunku najmu w sytuacji, gdy żadna ze stron nie ponosi winy, natomiast korzystanie z Przedmiotu Najmu staje się nieuzasadnione ekonomicznie. Jednocześnie najemca zachowując uprawnienie do zastosowania takiego rozwiązania każdorazowo oceni stopień opłacalności prowadzenia inwestycji bądź działalności.</p>	
5.	<p>Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę §9 ust. 4 i nadanie mu poniższego brzmienia:</p> <p><i>Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt 2 – 4 powyżej, Wynajmujący jest zobowiązany wezwać Najemcę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. <u>W sytuacji, o której mowa o której mowa w punkcie 4) ustępu 2 niniejszego §9, Wynajmujący wezwie Najemcę dwukrotnie, w odstępie co najmniej 6 (sześć) miesięcy, do podjęcia działalności w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż miesiąc od daty otrzymania wezwania złożonego na piśmie pod rygorem nieważności.</u></i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
6.	<p>Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę §10 ust. 1 i nast. i nadanie mu poniższego brzmienia:</p> <p><i>§10.1. <u>W przypadku Rozwiązania Umowy, niezależnie od przyczyny takiego Rozwiązania ani od tego, przez którą ze Stron została ona rozwiązana, przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 9 ust. 1 i 2, Rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w § 16 ust. 4 a także w przypadku Wygaśnięcia Umowy, Najemca wyda</u></i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



Wynajmującemu Przedmiot Najmu na zasadach wskazanych w § 11.

2. Strony postanawiają, że w związku z nakładami poczynionymi przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz w związku ze strategicznym znaczeniem Inwestycji dla Najemcy, Najemca jest wyłącznie uprawniony do podjęcia decyzji:

1) o ich usunięciu w całości przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu sprzed realizacji Inwestycji lub o ich usunięciu w części, na koszt i ryzyko Najemcy albo

2) o pozostawieniu nakładów poczynionych w Przedmiocie Najmu.

3. Najemca zobowiązany jest do podjęcia decyzji w tym przedmiocie oraz do złożenia Wynajmującemu oświadczenia na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na 3 lata przed upływem czasu, na jaki Umowa została zawarta. W razie nieotrzymania decyzji Najemcy w terminie, Wynajmujący wezwie Najemcę do określenia stanowiska w terminie 6 miesięcy pod rygorem podjęcia jednostronnej decyzji:

1) o żądaniu przywrócenia Przedmiotu Najmu na koszt i ryzyko Najemcy do stanu poprzedniego tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, albo

2) o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych



z Przedmiotem Najmu za zapłatą wynagrodzenia na zasadach określonych w ust. 7 poniżej.

Przywrócenie Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego

4. Strony postanawiają, że przywrócenie Przedmiotu Najmu do stanu sprzed realizacji Inwestycji, zarówno na podstawie ust. 2 pkt 1) jak i 3 pkt 1) niniejszego paragrafu 10, obejmować będzie wyłącznie usunięcie naziemnych budowli oraz naziemnych instalacji wykonanych przez Najemcę w ramach Inwestycji (podziemne instalacje, nabrzeże, pirs oraz ewentualne budynki biurowo-administracyjne nie podlegają usunięciu) lub ewentualnych ulepszeń bądź modernizacji wykonanych przez Najemcę w czasie trwania Umowy. Najemca nie będzie zobowiązany do przywrócenia rozebranych budynków, budowli, instalacji, chodników, jezdni, nie będzie również zobowiązany do przywrócenia usuniętych w trakcie trwania Umowy drzew ani krzewów.

5. W przypadku podjęcia przez Najemcę decyzji o przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu sprzed realizacji Inwestycji, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 4 niniejszego paragrafu 10, Strony uzgodnią czas trwania prac i ich harmonogram, przy czym prace te zakończą się nie później niż z dniem Rozwiązania Umowy. W trakcie prac Najemca zobowiązany będzie do zapłaty wyłącznie Oplaty Stałej. W razie przedłużenia się prac Najemca zobowiązany będzie do zapłaty 200% sumy Oplaty Stałej i Oplaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w stanie zgodnym z postanowieniami niniejszego paragrafu 10. Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania



lub nienależytego wykonania obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego.

~~f~~ ~~żądać od Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, przywrócenia Przedmiotu Najmu na jego koszt i ryzyko do stanu poprzedniego, tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę żądania, o którym mowa w niniejszym punkcie; lub~~

~~złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.~~

~~W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia~~



~~Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 1, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:~~

~~na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub~~

~~złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.}~~

6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego w sposób i w terminie ~~wskazanym w ust. 2} uzgodnionych na postawie niniejszego paragrafu 10 }zgodnie z wyborem Wynajmującego}, Wynajmujący będzie uprawniony na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu ~~lub}~~. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14~~



(czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy faktury przez Wynajmującego.

Pozostawienie nakładów w Przedmiocie Najmu

7. W razie podjęcia przez Najemcę decyzji o pozostawieniu nakładów w Przedmiocie Najmu jak również w razie złożenia przez Wynajmującego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt 2) niniejszego paragrafu 10, Strony dokonają wyboru Biegłego w celu uzyskania wyceny Inwestycji. W razie podjęcia przez Najemcę decyzji o pozostawieniu nakładów, Biegłego wskazuje Najemca, w innym przypadku wskazuje go Wynajmujący, z zastrzeżeniem zasad określonych niniejszą Umową dla wyboru Biegłego, metodą w podejściu kosztowym.

~~f — złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich, nieobjętych oświadczeniem, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) — nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy.~~

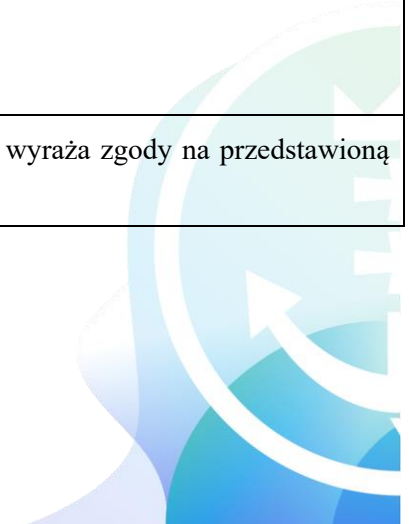
~~W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w niniejszym~~


~~§ za Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy faktury przez Wynajmującego.~~

~~W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, w sposób i terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, niezależnie od uprawnień wskazanych w ust. 2–4 niniejszego § i niezależnie od innych opłat wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie~~



	<p>z Przedmiotu Najmu kwoty stanowiącej 200 % sumy Oplaty Stałej i Oplaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu – odpowiednio – przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego przez Wynajmującego, na podstawie ust. 2 pkt 1) lub ust. 3 pkt 1) albo przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego przez Najemcę na podstawie ust. 2 pkt 2) zd. 2 albo złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o zatrzymaniu nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu na podstawie ust. 3 pkt 2). Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego.</p> <p>W przypadku Rozwiązania Umowy przez Najemcę z przyczyn określonych w § 9 ust. 3, Najemca wyda Wynajmującemu Przedmiot Najmu na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący złoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z Przedmiotem Najmu bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń.]</p>	
7.	Wynajmujący wyrazi zgodę na dodanie § 10a i 10b w brzmieniu:	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



<p><i>§10a</i></p> <p><i>Pierwszeństwo Najemcy w razie oddania Przedmiotu Najmu do odpłatnego korzystania po Rozwiązaniu Umowy</i></p> <hr/> <p><i>1. W razie podjęcia przez Wynajmującego decyzji o nieprzedłużaniu czasu trwania Umowy, zgodnie z §8 Umowy i oddaniu Przedmiotu Najmu bądź jakiegokolwiek jego części do odpłatnego korzystania osobie trzeciej, Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu na warunkach wynegocjowanych pomiędzy Wynajmującym a taką osobą trzecią. Wynajmujący zobowiązany jest do poinformowania wszystkich podmiotów zainteresowanych zawarciem umowy o odpłatne korzystanie z Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jego części, o prawie pierwszeństwa Najemcy oraz do takiego zabezpieczenia roszczenia Najemcy, aby mogło być ono prawidłowo zrealizowane w jak najszerszym dopuszczalnym zakresie.</i></p> <p><i>2. Wynajmujący jest zobowiązany do uwzględnienia w umowie o odpłatne korzystanie z Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jego części treści postanowień, jakie będą wiązać strony takiej umowy, stanowiących Załącznik nr [] do Umowy („Minimalne Warunki”). W braku możliwości literalnego implementowania Minimalnych Warunków w uzgodnionym przez Strony brzmieniu, Wynajmujący podejmie starania w celu przyjęcia w umowach postanowień jak najpełniej odzwierciedlających wolę Stron, ujawnioną w Minimalnych Warunkach. W razie prowadzenia postępowania przetargowego Wynajmujący zobowiązany jest do uwzględnienia Minimalnych Warunków w treści zamówienia.</i></p>	
--	---

3. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o planowanym zawarciu umowy o odpłatne korzystanie z Przedmiotu Najmu, podmiocie, z jakim umowa ma zostać zawarta oraz treści takiej umowy oraz wezwać Najemcę do złożenia na piśmie pod rygorem nieważności oświadczenia co do tego czy korzysta z prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o odpłatne korzystanie z Przedmiotu Najmu na przedstawionych warunkach. W razie złożenia przez Najemcę oświadczenia o niekorzystaniu z prawa pierwszeństwa w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania wezwania lub w razie braku odpowiedzi Najemcy w powyższym terminie, Wynajmujący uprawniony jest do zawarcia umowy o korzystanie z Przedmiotu Najmu na warunkach przedstawionych Najemcy ze wskazanym w zawiadomieniu podmiotem trzecim. W razie jakichkolwiek zmian w warunkach umowy o korzystanie z Przedmiotu Najmu uzgodnionych przez Wynajmującego i osobę trzecią przed jej zawarciem wymagane jest powtórzenie procedury określonej w niniejszym ustępie 3.

4. Do czasu upływu terminu do złożenia przez Najemcę oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa, o ile nie złożył on wcześniej oświadczenia o podjęciu decyzji o przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, nie mają zastosowania postanowienia §11 poniżej.

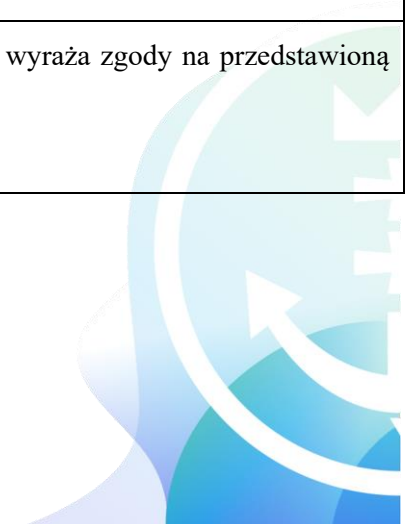
§10b

Uprawnienia Najemcy w razie przeznaczenia Przedmiotu Najmu do sprzedaży

1. W razie przeznaczenia Przedmiotu Najmu do sprzedaży, Najemcy przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu Najmu z zastrzeżeniem



	<p>ustawowego prawa pierwszeństwa przysługującego podmiotowi zarządzającemu portem, gminie albo Skarbowi Państwa.</p> <hr/> <p>2. Wynajmujący wyraża zgodę na wpisanie uprawnienia opisanego w ust. 1 do księgi wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Najmu.</p>	
8.	<p>Czy Wynajmujący dopuści zmianę § 11 ust. 2 poprzez nadanie mu następującego brzmienia:</p> <p><i>Termin wydania Przedmiotu Najmu zostanie wyznaczony przez Wynajmującego z uwzględnieniem terminów na doprowadzenie Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego określonych w § 10. Wynajmujący ma obowiązek powiadomienia Najemcy pisemnie o wyznaczonym terminie zwrotu Przedmiotu Najmu, na co najmniej 7 dni przed tym terminem. W przypadku odmowy wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do podjęcia i udokumentowania odpowiednich czynności/ zostanie zaproponowany przez Najemcę i zostanie zgodnie ustalony przez Strony, a w razie gdyby Strony nie rozpoczęły takich ustaleń bądź nie doszły do porozumienia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Wynajmującego przez Najemcę, termin taki zostanie wyznaczony przez Wynajmującego. W razie nieprzystąpienia do odbioru Przedmiotu Najmu przez którąkolwiek ze Stron, Strona która stawiała się do czynności odbiorowych wezwie drugą Stronę do ich podjęcia w terminie 3 (trzy) dni pod rygorem przeprowadzenia takich czynności jednostronnie ze skutkiem dla drugiej Strony.</i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
9.	<p>Czy Wynajmujący dopuści zmianę wysokości odszkodowania za bezumowne używanie Przedmiotu Najmu do łącznej wysokości 200% czynszu poprzez nadanie § 11 ust. 3 poniższego</p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



	<p>brzmienia. Obecne brzmienie tej jednostki zakłada, że odszkodowanie to wynosi 3-krotność czynszu.</p> <p><i>W przypadku, gdyby Najemca nie zwrócił Przedmiotu Najmu w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwoty stanowiącej 200% (dwieście procent) sumy Oplaty Stałej i Oplaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy [powiększonych o 200% (dwieście procent)] do momentu faktycznego wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnień Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu.</i></p> <p><i>Oferent zwraca uwagę, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotności czynszu najmu jest stawką przyjętą i uznaną rynkowo. Samo odszkodowanie powinno pokryć straty, jakie ma wynajmujący z tego tytułu, że nie może korzystać z własnej nieruchomości albo na niej zarabiać, natomiast powinno ono pokrywać stratę rzeczywistą i utracone korzyści, a nie prowadzić do wzbogacenia się wynajmującego w większym zakresie, aniżeli byłby on wzbogacony, gdyby najemca w terminie nieruchomości opuścił.</i></p>	
10.	<p>Czy Wynajmujący dopuści przykładowe wyliczenie przypadków stanowiących Siłę Wyższą poprzez dodanie w § 13 nowego ust. 4 w brzmieniu:</p> <p><i>4. Za zdarzenia mogące stanowić przypadki Siły Wyższej uważać się będzie w szczególności, lecz nie wyłącznie:</i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



<p><i>1) klęski żywiołowe, pożary, powodzie, sztormy, zalodzenia akwenu, epidemie, pandemie, prędkość wiatru uniemożliwiająca lub znacznie utrudniająca żeglugę lub każde inne oddziaływanie sił naturalnych;</i></p> <p><i>2) wojny (zarówno wypowiedziane formalnie, jak i niezapowiedziane formalnie agresje wojskowe) lub dowolne inne działania militarne;</i></p> <p><i>3) powstania, rewolucje, rozruchy, zamieszki, strajki, a także lokaut, z wyłączeniem strajku prowadzonego w przedsiębiorstwie Strony, która powołuje się na okoliczność Siły Wyższej;</i></p> <p><i>4) wprowadzenie przez władze państwowe stanu nadzwyczajnego lub ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej, wpływających na możliwość wykonania Umowy, niezależnie od ich legalności;</i></p> <p><i>5) wydanie jakichkolwiek aktów wpływających na możliwość wykonania Umowy lub jej części, przez organy władzy publicznej Rzeczypospolitej Polskiej lub UE, jeśli akt ten ma bezpośredni skutek dla treści zobowiązań Stron, w szczególności wprowadzenie sankcji, embargo lub innych, podobnych ograniczeń nałożonych na produkty podlegające przeladunkowi lub na państwa ich pochodzenia.</i></p> <p><i>Oferent zauważa potrzebę przykładowego wyliczenia przypadków, które mogą być uznane za siłę wyższą, w szczególności z uwagi na fakt, że zdarzenia o charakterze określonym w literach a) i e) propozycji oferenta mogą dotyczyć zarówno wykonywania obowiązków Wynajmującego, jak i potencjalnego najemcy, a to w kontekście możliwości realizowania przeladunków.</i></p>	
---	---

11.	<p>Czy Wynajmujący dopuści dodanie w § 15 postanowienia o treści:</p> <p><i>Najemca może jednak podnając Przedmiot Najmu bez konieczności uzyskiwania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, spółce handlowej, wobec której Najemca jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3b ust. 2 ustawy z 20 grudnia 1996 r., o portach i przystaniach morskich. Umowa podnajmu w takim trybie może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż lat dziesięć. Zawarcie takiej umowy podnajmu może nastąpić po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego.</i></p> <p><i>Oferent wskazuje, że najem, podnajem, dzierżawa i poddzierżawa nieruchomości w obszarze portu lub przystani morskiej może nastąpić po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, jeżeli umowa taka ma być zawarta na czas oznaczony przekraczający lat 10 albo na czas nieoznaczony i z 10-letnim okresem wypowiedzenia. Oferent proponuje umożliwienie podnajmu na rzecz spółki, wobec której potencjalny najemca będzie podmiotem dominującym na wypadek, gdyby zaszła potrzeba utworzenia spółki celowej do eksploatacji projektowanej inwestycji. Równocześnie interesy Wynajmującego są zabezpieczone, ponieważ wobec Wynajmującego najemca ponosi pełną odpowiedzialność.</i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.
12.	<p>Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na zmianę dotychczasowego § 15 ust. 2 poprzez rozbicie na dwie jednostki redakcyjne w brzmieniu:</p> <p><i>2. Uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego wymaga przeniesienie na osobę trzecią jakichkolwiek praw lub obowiązków Najemcy wynikających z treści Umowy;</i></p>	ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.



3. Upředniej zgody Wynajmującego udzielonej w drodze decyzji administracyjnej wymaga uzyskanie względem Najemcy statusu podmiotu dominującego w rozumieniu art. 3b ust. 2 ustawy z 20 grudnia 1996 r., o portach i przystaniach morskich.

i wyeliminowanie uprawnień i zobowiązań związanych z koniecznością uzyskania zgody Wynajmującego na łączenie, podział oraz przekształcenie w jakikolwiek sposób formy prawnej Najemcy oraz sprzedaż udziałów lub akcji w spółce Najemcy wymaga upředniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz jeżeli będzie to wymagane przez Prawo uzyskania, odpowiedniej zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej lub innych zgód wymaganych Prawem.

Oferent wskazuje, że z przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich wynika obowiązek uzyskania zgody zarządzającego portem na uzyskanie statusu dominującego nad podmiotem będącym najemcą lub dzierżawcą nieruchomości. Czynności związane z przekształceniem, połączeniem lub podziałem są zwolnione od obowiązku uzyskania takiej zgody. Również zbycie akcji lub udziałów w spółce najemcy nie wymaga uzyskania zgody, jeżeli nie dochodzi do zmiany kontroli. Oferent zwraca uwagę, że zaproponowane przez Wynajmującego postanowienie może eliminować z przetargu podmioty będące spółkami publicznymi, których akcje znajdują się w obrocie zorganizowanym, gdyż spółki takie z samej istoty nie mogą uzyskać upředniej zgody zarządzającego portem na zbycie akcji będących przedmiotem obrotu zorganizowanego. Zaproponowane przez Wynajmującego postanowienie w sposób istotny ogranicza potencjalnego najemcę i może także



	<i>ograniczyć konkurencyjność organizowanego przetargu.</i>	
--	---	--

Z poważaniem

Komisja

