



**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 29 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. | Czy można zmienić Definicję przedmiotu Przetargu z Najmu, na Dzierżawę Gruntu? [ewentualnie inaczej: Czy można zmienić tytuł prawny (formę prawną) do pozyskania przedmiotu przetargu: z umowy Najmu, na umowę Dzierżawę ?] [ewentualnie 2: Czy na obecnym etapie postępowania jest możliwa zmiana docelowego tytułu prawnego do przedmiotowego terenu z najmu na dzierżawę?] | ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję. Wskazać należy, że co do zasady umowy zawierane przez ZMPG S.A. są umowami najmu. Podstawowa różnica między umową najmu a umową dzierżawy sprowadza się do kwestii czerpania pożytków. Od razu wyjaśnić należy, iż fakt, że najemca/dzierżawca zamierza prowadzić na terenie nieruchomości ZMPG S.A. działalność komercyjną i czerpać z tego korzyści nie oznacza absolutnie, że w przedmiotowej sytuacji mamy do czynienia z umową dzierżawy. Pożytki muszą bowiem być pożytkami z samej nieruchomości, a nie prowadzonej na jej terenie działalności. Z dzierżawą mamy do czynienia najczęściej w przypadku gruntów rolnych, gdzie dzierżawca czerpie przychody z plodów danej ziemi – czyli sama dzierżawiona nieruchomość przynosi mu pożytki. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. np. w wyroku z 5 października 2012 r. (sygn. akt IV CSK 244/12)) funkcjonuje pogląd, że udostępnienie gruntu pod posadowienie elektrowni wiatrowej nie stanowi umowy dzierżawy, bowiem użytkownik gruntu pobiera pożytki z działalności elektrowni napędzanej wiatrem a nie z użytkowanego gruntu. W przypadku nieruchomości komercyjnych pożytkami z nieruchomości może być czynsz uiszczany przez jej dalszych użytkowników. |

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:

Dorota Pyć – Prezes Zarządu

Krzysztof Kaczmarek – Wiceprezes Zarządu ds. Infrastruktury

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>O kwalifikacji umowy jako najmu czy dzierżawy decyduje możliwość bezpośredniej eksploatacji rzeczy w taki sposób, aby ona sama przynosiła korzyści. Jeżeli ZMPG S.A. udostępnia swoją nieruchomość osobie trzeciej dla prowadzenia jej własnej działalności to mamy nadal do czynienia z umową najmu.</p> <p>Oczywiście, że działalność przeładunkowa wymaga specyficznych nieruchomości o specyficznych cechach i bez możliwości korzystania z takiej nieruchomości działalność ta nie może być prowadzona. Skoro jednak użytkownik uzyskał możliwość korzystania z takiej nieruchomości należy sobie zadać pytanie czy to wystarczy do uzyskania przez niego przychodu, a dokładnie czy sama nieruchomość rozpocznie generowanie tego przychodu. Oczywiście odpowiedzią jest, że nie. Działalność przeładunkowa wymaga m. in. infrastruktury, czy personelu i dopiero całość tych elementów generuje przychód z tej działalności. W opinii ZMPG S.A. tego typu działalność nie może być utożsamiana z pożytkiem z nieruchomości, na której jest prowadzona. W wielu sytuacjach do wykonywania określonej działalności niezbędne są nieruchomości o bardzo określonych cechach jak kształt, powierzchnia, czy położenie. Sam fakt „wyjątkowości” nieruchomości nie może przesądzać o tym, że użytkownik czerpie właśnie z niej korzyści. Sama nieruchomość na nabrzeżu nie wygeneruje przychodu z działalności przeładunkowej, a to przesądza, że udostępnianie tych nieruchomości odbywa się na zasadzie najmu a nie dzierżawy.</p> <p>Zwracamy także uwagę, że rozróżnienie między najmem a dzierżawą miało dużo większe znaczenie w poprzednim stanie prawnym (do 2009 r), gdzie umowy najmu mogły być</p> |
|--|--|---|



| | | |
|----|---|---|
| | | zawierane na maksymalny czas określony 10 lat. Powyższe powodowało, że w relacjach komercyjnych, gdzie strony chciały zawrzeć daną relację na czas dłuższy, stosowano umowę dzierżawy, mimo braku istnienia jej elementu podstawowego w postaci pobierania pożytków. Począwszy od 2009 roku umowy najmu między przedsiębiorcami mogą być zawierane na 30 lat, więc powyższy problem w dużej mierze zniknął. |
| 2. | Czy Najemca będzie uprawniony do pobierania pożytków z przedmiotu najmu, a jeżeli tak to czy zamiast umowy najmu nie powinna zostać zawarta umowa dzierżawy? W umowie najmu przewidziano, iż najemca będzie uprawniony do eksploatacji przedmiotu najmu. | Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 1. |
| 3. | Po realizacji inwestycji, na gruncie będą znajdować się nowe naniesienia i nowe przeznaczenie użytku - w przypadku żądania Wynajmującego przywrócenia stanu poprzedniego po zakończeniu umowy, nie jest możliwe całkowite przywrócenie do stanu początkowego. Czy będzie zatem konieczność np. odtworzenia zlikwidowanych budowli i obiektów? | Wynikające z § 10 ust. 1 pkt 1 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, uprawnienie ZMPG do żądania od Najemcy, przywrócenia Przedmiotu Najmu na jego koszt i ryzyko do stanu poprzedniego, tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego w stanie niepogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, nie może naruszać substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniać jej przeznaczenia i charakteru nabytego dzięki poczynionym nakładom. Powyższe zasady wynikają z utrwalonego w tym względzie orzecznictwa sądów powszechnych. |



| | | |
|----|--|---|
| 4. | <p>Wynajmujący zobowiązuje Inwestora do utrzymywania nowo wybudowanego majątku w niepogorszonej formie - jakie będzie podejście Wynajmującego do kwestii naniesień w przypadku zakończenia okresu Umowy Najmu? Czy Wynajmujący dopuszcza wypłacenie Najemcy ekwiwalentu (po wartości rynkowej) pozostawianego majątku (aktywów) Najemcy?</p> | <p>Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, Najemca jest zobowiązany do utrzymywania w formie niepogorszonej, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Przedmiotu Najmu przez Najemcę lub na jego zlecenie, w tym powstałych w ramach Inwestycji. Strony w dniu podpisania Umowy zawarły umowę o zarząd Przedmiotem Najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Najemca zobowiązuje się wykonywać zobowiązania wynikające z odrębnej umowy o zarząd Przedmiotem Najmu na własny koszt. Strony potwierdzają, że wysokość Czynnika ustalona została z uwzględnieniem faktu wykonywania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego czynności wynikających z umowy o zarząd Przedmiotem Najmu.</p> <p>Ponadto w § 10 Umowy wskazano uregulowania dotyczące rozliczenia nakładów. Wskazać należy, że w tej materii Sąd Najwyższy podjął w dniu 25 listopada 2015 r. uchwałę (III CZP 60/1), w której przesądził, że „<i>własnością użytkownika wieczystego stają się wszystkie budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, niezależnie od tego, przez kogo zostały – po ustanowieniu użytkowania wieczystego – wzniesione</i>”.</p> |
|----|--|---|



| | | |
|----|---|--|
| 5. | <p>Czy Zamawiający bierze pod uwagę możliwość obniżenia Stawki Inwestycyjnej w Okresie Inwestycji do stałego poziomu 10 % Opłaty Stałej przez cały Okres Inwestycji (tj. max 6 lat) w przypadku realizacji inwestycji o nakładach trwale związanych z Przedmiotem Najmu znacznie przekraczających 150.000.000 złotych netto?</p> | <p>ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję. Podkreślić należy, że wysokość czynszu, w tym wprowadzona stawka inwestycyjna na czas prowadzonej inwestycji, jako efekt strategii handlowej i planów inwestycyjnych ZMPG są zgodne z regułami konkurencji (taka praktyka jest stosowana wobec wszystkich kontrahentów ZMPG) oraz jest skalkulowana w taki sposób, aby zachęcić kontrahenta do podjęcia decyzji o najmie nieruchomości w Porcie Gdańsk, przy zapewnieniu przejrzystości, równego dostępu oraz efektywnego wykorzystania środków publicznych. Należy mieć świadomość, że oddanie w najem gotowej, nowoczesnej i przystosowanej już do potrzeb najemcy infrastruktury możliwe byłoby wtedy, ale za znacznie większą opłatą.</p> |
| 6. | <p>Ostateczna wysokość CAPEX nie jest znana przed wykonaniem projektu. Wynajmujący będzie nakładał kary za niedoszacowanie nakładów inwestycyjnych. Co przypadku odwrotnym, kiedy CAPEX przekroczy znaczenie deklarowaną kwotę w przetargu? Jakie będzie podejście w przypadku rozbudowy obiektu (zwiększenia nakładów) i podejścia Wynajmującego do kalkulacji stawki Stałej i Ruchomej?</p> | <p>Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 5.</p> |



| | | |
|----|--|---|
| 7. | Czy w zakresie deklarowanego rozliczania wolumenu znacznie przekraczającego wymóg przetargowy 2 mln ton przeładunków, dopuszczają Państwo zaferowanie Stawki Ruchomej degresywnej? [ewentualnie: Czy przewiduje się możliwość ustalenia stawek degresywnych zależnych od przeładowywanego wolumenu – dotyczących wolumenu przekraczającego wolumen minimalny 2 mln ton?] | ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję. Podkreślić należy, że wysokość czynszu jako efekt strategii handlowej i planów inwestycyjnych ZMPG są zgodne z regułami konkurencji (taka praktyka jest stosowana wobec wszystkich kontrahentów ZMPG) oraz jest skalkulowana w taki sposób, aby zachęcić kontrahenta do podjęcia decyzji o najmie nieruchomości w Porcie Gdańsk, przy zapewnieniu przejrzystości, równego dostępu oraz efektywnego wykorzystania środków publicznych. |
| 8. | Rozumiemy, że po za wymogiem przeładunku 500 000 t zbóż rocznie , pozostała wielkość przeładunku (1, 5 mln ton) może być realizowana dowolnym towarem, | Zgodnie z § 2.1.3.1) Dokumentacji, oferent powinien załączyć do oferty 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. Powyższe postanowienia zostały również potwierdzone w § 1 ust. 1 pkt 2) Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy”. Wyłączone jest prowadzenie działalności w sposób oddziałujący na funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Przedmiotu Najmu w ten sposób, że nie jest możliwe jednoczesna ich eksploatacja. |



| | | |
|----|--|--|
| | | W ramach określonej w powyższy sposób Eksploatacji możliwy jest przeładunek towarów wskazanych przez Oferenta w Umowie. Aby spełnić wymogi wynikające z § 1.1.5 Dokumentacji oraz § 6 ust. 4. Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, dotyczące minimalnej masy przeładowanych ładunków Oferent powinien zadeklarować również ilość przeładowanego zboża. |
| 9. | Dokumentacja przetargowa wskazuje sposób obliczania Opłaty Ruchomej w przypadku niespełnienia warunku przeładowania 2.000.000 ton materiałów rocznie. Czy Wynajmujący przewiduje opłatę za niespełnienie warunku przeładowania 500.000 ton zboża rocznie, pomimo spełnienia warunku przeładowania 2.000.000 ton materiału rocznie? | Przedmiotowa kwestia była już przedmiotem decyzji ZMPG S.A. w ramach odpowiedzi udzielonych w dniu 13 marca 2024 r. (por. odpowiedzi udzielone na ówczesne pytanie nr 5). Wymogi wynikające z § 1.1.5 Dokumentacji oraz § 6 ust. 4. Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, dotyczące minimalnej masy przeładowanych ładunków w którymkolwiek roku kalendarzowym obowiązywania Umowy w wysokości zadeklarowanych w ofercie przez Oferenta ton rocznie w tym wysokości zadeklarowanych w ofercie przez Oferenta ton zboża rocznie, należy traktować łącznie. Aby powyższe zobowiązanie zostało uznane za spełnione, oba powyższe wymagania muszą być spełnione w danym roku kalendarzowym. W przeciwnym razie, Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia opłaty wyrównawczej zgodnie z Umową. |

Z poważaniem

Komisja

