



**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 8 kwietnia 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 Port posiada wykonane ZZK (kosztorys inwestorski) Terminala Agro w ramach projektu dla firmy OTL?	<p>Poza materiałami przekazanymi już w ramach odpowiedzi na pytania z dnia 26.01.2024 r., ZMPG S.A. nie dysponuje innym ZZK (kosztorysem inwestorskim) Terminala Agro w ramach wskazanego projektu.</p> <p>Niezależnie od powyższego, ZMPG S.A. wskazuje, że podmioty zainteresowane udziałem w Przetargu powinny samodzielnie uzyskać odpowiednie informacje dotyczące Przedmiotu Najmu. Informacje wskazane przez ZMPG S.A. powyżej mogą nie być aktualne, kompletne, wystarczające lub przydatne i odesłanie do powyższych informacji w żaden sposób nie zwalnia podmiotów zainteresowanych udziałem w Przetargu od obowiązku weryfikacji wskazanych okoliczności we własnym zakresie. ZMPG S.A. zastrzega, że nie ponosi żadnej odpowiedzialności za udostępnione informacje.</p> <p>Założeniem Przetargu jest, aby każdy z potencjalnych oferentów uzyskiwał odpowiednie dane dotyczące przedmiotowych kwestii we własnym zakresie i w tym celu samodzielnie dokonywał niezbędnych analiz. Podkreślić należy, że przedsięwzięcie Inwestycyjne przygotowane jest według koncepcji Najemcy na jego koszt i ryzyko w celu uzyskania parametrów operacyjnych określonych</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

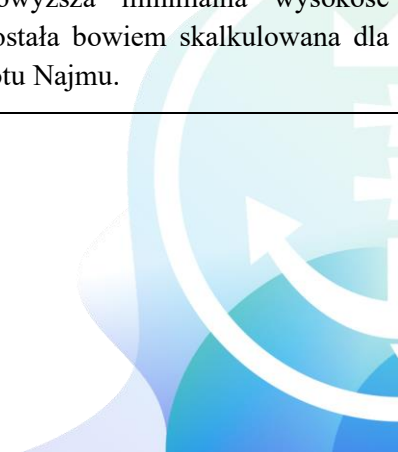
Zarząd Spółki:

Dorota Pyć – Prezes Zarządu

Krzysztof Kaczmarek – Wiceprezes Zarządu ds. Infrastruktury



		<p>przez Najemcę zakładające przede wszystkim dostosowanie lub przebudowanie przez Najemcę na własny koszt i ryzyko Pirsu Rudowego do funkcji przeładunkowej. Skorzystanie z istniejącego Pozwolenia na budowę jest jedynie jedną z możliwości, która w założeniu ma na celu ułatwić potencjalnym oferentom zaplanowanie a następnie prowadzenie procesu Inwestycyjnego. To bowiem od woli Oferenta wyrażonej w Ofercie zależy czy chce skorzystać z istniejącego Pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jakim zakresie. To Oferent podejmuje decyzję i ryzyko realizacji Inwestycji, wie jakiego rodzaju Inwestycję chce zrealizować i jakie działania powinien podjąć, aby ją zrealizować zgodnie z Prawem. ZMPG jedynie oddaje w najem Przedmiot Najmu, będący przedmiotem Przetargu.</p> <p>Jednocześnie informujemy, że podmioty zainteresowane udziałem w Przetargu mogą uzyskać mapy do celów projektowych w postaci plików .dwg, z zasobów geodezyjnych w Wydziale Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku.</p>
2.	<p>Czy z Opłaty Stałej za areal objęty przetargiem, nie powinny zostać wyłączone grunty nie podlegające inwestycjom, na których nie jest możliwe prowadzenie inwestycji z uwagi na konserwatorską ochronę obiektów i wydane decyzje? Czy ten teren nie powinien zostać wyłączony ze stawki najmu?</p>	<p>Zgodnie z § 1.1.3 Dokumentacji, Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki Opłaty Stałej. Wskazana w ofercie przez Oferenta stawka, będzie obejmować cały Przedmiot Najmu, bowiem wyłącznie używanie całego Przedmiotu Najmu jest przedmiotem Przetargu. Stawka Opłaty Stałej zaproponowana przez Oferenta za najem jednego metra kwadratowego powierzchni Przedmiotu Najmu nie może być niższa niż równowartość kwoty 4,08 złotych netto miesięcznie. Powyższa minimalna wysokość Opłaty Stałej została bowiem skalkulowana dla całego Przedmiotu Najmu.</p>



		<p>W przypadku realizacji przez Najemcę w Okresie Inwestycji nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu w wysokości nie mniejszej niż 150.000.000,00 złotych netto, zostanie wprowadzona w Okresie Inwestycji stawka inwestycyjna w wysokości wynikającej z § 1.1.10 Dokumentacji.</p> <p>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>
3.	<p>Kara za korzystanie z przedmiotu Najmu niezgodnie z postanowieniami ma wynosić 200% opłaty stałej i ruchomej. Na podstawienie jakiego dokumentu następuje przez Wynajmującego uznanie, że korzystanie przez Najemcę jest „niezgodne z postanowieniami” i jak się w takim przypadku nalicza opłatę stałą oraz ruchomą?</p>	<p>Zgodnie z § 6 ust. 11 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę Czynnem w postaci Opłaty Stałej oraz Opłaty Dodatkowej w wysokości 200 % tych Opłat za każdy miesiąc, w przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi § 14 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji tj. w sytuacji naruszenia zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części Przedmiotu Najmu jak również przeniesienia praw wynikających z Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego.</p>



		<p>Podkreślić należy, że powyższe zachowanie może również doprowadzić do Rozwiązania Umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 3 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy.</p> <p>Powyższe postanowienia służą zabezpieczeniu prawidłowego wykonania Umowy. Przede wszystkim ZMPG oddając nieruchomości na terenie Portu Gdańsk do używania, rozporządza dobrem rzadkim, którego rozdysponowanie powinno nastąpić w sposób przejrzysty, mając na względzie zasady ich równego traktowania i niedyskryminacji oraz racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi.</p> <p>ZMPG jest zobowiązana do stosowania przepisu art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Niewątpliwym zamysłem ustawodawcy wprowadzenia tego przepisu były względy zagrożenia obronności lub bezpieczeństwa państwa lub ze względu na inny ważny interes publiczny. Ratio Legis zgody wyrażanej w trybie art. 3 tej ustawy jest konieczność zapewnienia kontroli Państwa nad obrotem tymi nieruchomościami, w tym potrzeba uwzględnienia interesów materii obronności, bezpieczeństwa państwa czy innego interesu publicznego. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący.</p> <p>Z powyższych względów Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania zgodnie z postanowieniami Umowy kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca należycie wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy. Jest to standardowa praktyka na terenie ZMPG, mająca na względzie zasady równego traktowania i niedyskryminacji kontrahentów oraz racjonalnego gospodarowania na podstawie ustawy o portach i przystaniach morskich.</p>
--	--	---



4.	Czy spółka lub konsorcjum, która wygra przetarg będzie mogła wynająć część lub całości terenu osobie trzeciej w przyszłości?	<p>Zgodnie z § 14 ust. 1 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, Najemca nie ma prawa do podnajmowania ani do przekazywania w jakiejkolwiek formie w używanie Przedmiotu Najmu lub jej części osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.</p> <p>Powyższe postanowienie służy zabezpieczeniu prawidłowego wykonania Umowy. Przede wszystkim ZMPG oddając nieruchomości na terenie Portu Gdańsk do używania, rozporządza dobrem rzadkim, którego rozdysponowanie powinno nastąpić w sposób przejrzysty, mając na względzie zasady ich równego traktowania i niedyskryminacji oraz racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi.</p> <p>ZMPG jest zobowiązana do stosowania przepisu art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich. Niewątpliwym zamysłem ustawodawcy wprowadzenia tego przepisu były względy zagrożenia obronności lub bezpieczeństwa państwa lub ze względu na inny ważny interes publiczny. Ratio Legis zgody wyrażanej w trybie art. 3 tej ustawy jest konieczność zapewnienia kontroli Państwa nad obrotem tymi nieruchomościami, w tym potrzeba uwzględnienia interesów materii obronności, bezpieczeństwa państwa czy innego interesu publicznego. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący.</p>
5.	Wnosimy o potwierdzenie, że Wynajmujący dopuszcza finansowanie Inwestycji ze środków własnych bez korzystania z dodatkowych źródeł finansowania w postaci kredytów. Jakich dokumentów będzie wówczas oczekiwał Wynajmujący od potencjalnego Najemcy?	<p>Zgodnie z założeniami Przetargu, Inwestycja powinna zostać przygotowana i zrealizowana według koncepcji Najemcy na jego koszt i ryzyko. Do Najemcy należy również wybór źródeł finansowania Inwestycji.</p>



		<p>Zgodnie z § 2.1.12.2) Dokumentacji, warunkiem przystąpienia do Przetargu jest posiadanie źródeł finansowania realizacji Inwestycji w wysokości co najmniej równowartości 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. Jeżeli Najemca wskaże, że będzie finansował Inwestycję ze środków własnych a ze złożonych sprawozdań finansowych nie będzie wynikał fakt faktycznego posiadania takich środków, Najemca powinien przedstawić inne dokumenty potwierdzające taki fakt np. potwierdzenie sald rachunków bankowych do kwoty wykazanej w oświadczeniu.</p> <p>Niezależnie od tego, zgodnie z § 2.1.2.4) i 5) Dokumentacji, Najemca powinien złożyć również:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 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; 2) opinię bankową o zdolności kredytowej Oferenta; <p>wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;</p>
6.	<p>Zgodnie z formularzem oferty, Oferent jest zobowiązany do przedstawienia dokumentu: "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;". Wnosimy o informację z jaką</p>	<p>Zgodnie z § 2.1.2.4) Dokumentacji, Najemca powinien złożyć również 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,</p>



	najwcześniejszą datą ten dokument powinien zostać przedstawiony.	wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
7.	<p>Przygotowując analizę harmonogramu realizacji Inwestycji uważamy, że ze względu na konieczność uzyskania Zamiennego Pozwolenia na Budowę w związku z wyłączeniem przez Zamawiającego części terenu objętego dotychczasowym Pozwoleniem na Budowę, a także koniecznością uzyskania nowej Decyzji Środowiskowej, realizacja Inwestycji w terminie 6 lat nie jest możliwa i obciąża potencjalnego Najemcę dodatkowymi kosztami w związku z niespełnieniem tego warunku przetargu. Czy Wynajmujący wziął pod uwagę konieczność uzyskania ww. dokumentów, określając termin realizacji Inwestycji na 6 lat? Jeżeli nie, wnosimy o zmianę i umożliwienie przez Wynajmującego wydłużenia okresu inwestycji objętego ofertą z 6 lat do 10 lat w przypadku zadeklarowania wydatków trwale związanych z Przedmiotem Najmu w kwocie nie mniejszej niż 150,000,000 zł netto.</p>	<p>Podkreślić należy, że przedsięwzięcie Inwestycyjne przygotowane jest 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. Skorzystanie z istniejącego Pozwolenia na budowę jest jedynie jedną z możliwości, która w założeniu ma na celu ułatwić potencjalnym oferentom zaplanowanie a następnie prowadzenie procesu Inwestycyjnego. To bowiem od woli Oferenta wyrażonej w Ofercie zależy czy chce skorzystać z istniejącego Pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jakim zakresie. To Oferent podejmuje decyzję i ryzyko realizacji Inwestycji, wie jakiego rodzaju Inwestycję chce zrealizować i jakie działania powinien podjąć, aby ją zrealizować zgodnie z Prawem.</p> <p>Zgodnie z § 1.1.5 Dokumentacji Okres Inwestycji wynosi 6 lat od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu. Powyższy okres został skalkulowany mając na względzie zasady równego traktowania i niedyskryminacji kontrahentów oraz racjonalnego gospodarowania na podstawie ustawy o portach i przystaniach morskich.</p> <p>Zgodnie z § 1.1.9 Dokumentacji, 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 złotych netto.</p>



		<p>Co więcej, w przypadku realizacji przez Najemcę w Okresie Inwestycji nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu w wysokości nie mniejszej niż 150.000.000,00 złotych netto, zostanie wprowadzona w Okresie Inwestycji stawka inwestycyjna w wysokości wynikającej z § 1.1.10 Dokumentacji oraz zgodnie nie będzie obowiązywać Najemcy minimum przeładunkowe o którym mowa w § 1.1.5 Dokumentacji.</p> <p>Tym samym ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.</p>
8.	Jaka jest obecnie wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie wszystkich nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu Najmu?	<p>ZMPG S.A. w Załączniku nr 1 do niniejszej odpowiedzi przekazuje wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste oraz podatek od nieruchomości dla Przedmiotu Najmu za rok 2024, 2023 i 2022. Dane dotyczące infrastruktury portowej i zwolnień z nią związanych wskazano tylko na rok 2024 r. W latach 2023 i 2022 powierzchnia infrastruktury portowej na Przedmiocie Najmu mogła być inna, zatem dla porównania w latach 2023 i 2022 przedstawiamy pełną stawkę dotyczącą powyższych opłat bez jakichkolwiek zwolnień. W latach kolejnych ze względu na coroczną zmianę stawki za podatek od nieruchomości, będzie ulegał zmianie podatek od nieruchomości (co widać w wyliczeniu na przestrzeni 3 lat).</p> <p>Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.</p>



		<p>Ostatnia aktualizacja powyższych opłat dla wszystkich nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu Najmu nastąpiła dla księgi wieczystej nr:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) GD1G/00070113/9 – zgodnie z orzeczeniem z dnia 2 sierpnia 2021 r., 2) GD1G/00079800/5 – zgodnie z orzeczeniem z dnia 8 marca 2019 r., 3) GD1G/00079797/0 – zgodnie z orzeczeniem z dnia 18 lipca 2019 r., 4) GD1G/00088151/6 – zgodnie z orzeczeniem z dnia 18 lipca 2019 r., 5) GD1G/00079798/7 – zgodnie z orzeczeniem z dnia 26 kwietnia 2021 r.
9.	Kiedy miała miejsce ostatnia aktualizacja opłat dla wszystkich nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu Najmu?	Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 8.
10.	Czy adaptacja i/lub odbudowa istniejącego pirsu w całości jest warunkiem koniecznym do bycia zaakceptowanym w przetargu?	<p>Założeniem Przetargu jest, aby każdy z potencjalnych oferentów uzyskiwał odpowiednie dane dotyczące przedmiotowych kwestii we własnym zakresie i w tym celu samodzielnie dokonywał niezbędnych analiz. Podkreślić należy, że przedsięwzięcie Inwestycyjne przygotowane jest 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. Skorzystanie z istniejącego Pozwolenia na budowę jest jedynie jedną z możliwości, która w założeniu ma na celu ułatwić potencjalnym oferentom zaplanowanie a następnie prowadzenie procesu Inwestycyjnego. To bowiem od woli Oferenta wyrażonej w Ofercie</p>



		<p>zależy czy chce skorzystać z istniejącego Pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jakim zakresie. To Oferent podejmuje decyzję i ryzyko realizacji Inwestycji, wie jakiego rodzaju Inwestycję chce zrealizować i jakie działania powinien podjąć, aby ją zrealizować zgodnie z Prawem. ZMPG jedynie oddaje w najem Przedmiot Najmu, będącą przedmiotem Przetargu.</p> <p>Zgodnie z § 2.1.17.3) Dokumentacji, odrzuca się ofertę nie spełniającą wymagań Dokumentacji, Regulaminu lub przepisów prawa.</p>
11.	Oferent prosi o wskazanie w §6 ust. 8 umowy granicznej daty wskazania przez Wynajmującego zwaloryzowanej wysokości stawki Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji.	<p>ZMPG S.A. nie wyraża zgody na przedstawioną propozycję.</p> <p>W § 6 ust. 8 Umowy, stanowiącej Załącznik nr 3 pn.: „Wzór Umowy” do Dokumentacji, wyraźnie określono zasady dokonywania waloryzacji Stawki Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej.</p>
12.	Wnosimy o potwierdzenie, że podanie ilości przeładowanych towarów mniejszych niż określone w paragrafie 1.1.5 dokumentacji przetargowej, nie będzie stanowiło podstawy do wykluczenia oferty z postępowania.	<p>Zgodnie z § 1.1.5 Dokumentacji 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</p>



		<p>przeładunkowej w ramach Inwestycji w każdym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania zgodnie z Umową powyższego minimum nie może być niższa niż 2.000.000,00 ton rocznie w tym 500.000,00 ton zboża rocznie.</p> <p>Zgodnie z § 2.1.17.3) Dokumentacji, odrzuca się ofertę nie spełniającą wymagań Dokumentacji, Regulaminu lub przepisów prawa.</p> <p>Takimi wymaganiami są w szczególności warunki określania wysokości stawki Opłaty Stałej, Opłaty Ruchomej czy też minimalnej ilości przeładowanych ton.</p>
13.	<p>Wnosimy o informację czy rozbudowa Pirsu Rudowego jest wymagana, czy wystarczy dostosowanie istniejącego Pirsu do własnych potrzeb potencjalnego Inwestora.</p>	<p>Założeniem Przetargu jest, aby każdy z potencjalnych oferentów uzyskiwał odpowiednie dane dotyczące przedmiotowych kwestii we własnym zakresie i w tym celu samodzielnie dokonywał niezbędnych analiz. Podkreślić należy, że przedsięwzięcie Inwestycyjne przygotowane jest 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. Skorzystanie z istniejącego Pozwolenia na budowę jest jedynie jedną z możliwości, która w założeniu ma na celu ułatwić potencjalnym oferentom zaplanowanie a następnie prowadzenie procesu Inwestycyjnego. To bowiem od woli Oferenta wyrażonej w Ofercie zależy czy chce skorzystać z istniejącego Pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jakim zakresie. To Oferent podejmuje decyzję i ryzyko realizacji Inwestycji, wie jakiego rodzaju Inwestycję chce zrealizować i jakie działania powinien podjąć, aby ją zrealizować zgodnie z Prawem. ZMPG jedynie oddaje w najem</p>



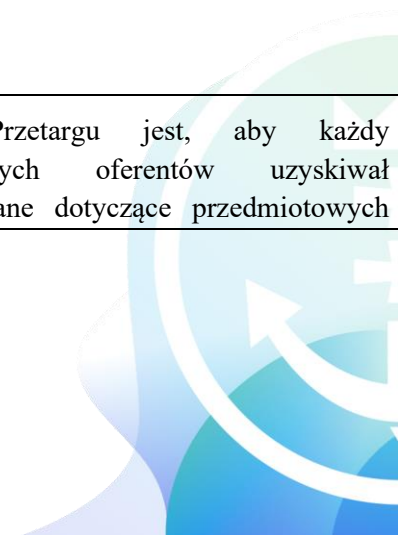
		Przedmiot Najmu, będący przedmiotem Przetargu.
14.	Z uwagi na wzrost Stawki Opłaty Stałej z 0,4471 EUR/m2 (względem poprzedniego przetargu) do 4,08 PLN/m2 (około 0,95 EUR/m2) (obecnie zaproponowane), wnosimy o informację na jakiej podstawie została dokonana wycena i przyjęta wartość dla obecnie proponowanej stawki minimalnej opłaty stałej?	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. Czynsz został obliczony w oparciu o wycenę rynkową metodą dochodową. Poprzedni przetarg ogłoszony został w 2021r. Od tego czasu wzrosła wartość Przedmiotu Najmu oraz nastąpiła znaczna waloryzacja cen. Należy mieć świadomość, że oddanie w najem gotowej, nowoczesnej i przystosowanej już do potrzeb najemcy infrastruktury możliwe byłoby wtedy, ale za znacznie większą opłatą.
15.	Czy docelowy dzierżawca terenu będzie mógł podnając teren objęty przetargiem, utworzyć na nim spółkę joint venture lub konsorcjum?	Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 4.
16.	Paragraf 1 ust. 6 przewiduje zobowiązanie ponoszenia przez oferenta wymienionych tam opłat dodatkowych. Prosimy o wskazanie jaka była poszczególna wysokość tych opłat odpowiednio za 2022 rok i 2023 rok oddzielnie w odniesieniu do każdej z opłat.	Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 8.
17.	Paragraf 2 ust. 2 pkt 4) Dokumentacji przewiduje obowiązek przedłożenia przez oferenta zaświadczenia z banku w którym oferent ma rachunek bieżący, zawierające w szczególności stwierdzenie, że rachunek bankowy nie został zajęty	Zgodnie z § 2.1.2.4) Dokumentacji, Najemca powinien złożyć również zaświadczenie z banku, w którym Oferent ma rachunek bieżący, zawierające w szczególności stwierdzenie, że rachunek bankowy nie został zajęty w wyniku



	<p>w wyniku toczącego się postępowania egzekucyjnego. W związku z tym czy zaświadczenie z banku oprócz stwierdzenia, że rachunek bankowy nie został zajęty w wyniku toczącego się postępowania egzekucyjnego musi zawierać dodatkowo jakieś inne stwierdzenia? Czy na rachunku tym muszą znajdować się jakieś środki finansowe, a jeżeli tak to w jakiej minimalnej wysokości?</p>	<p>toczącego się postępowania egzekucyjnego, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.</p> <p>Jeżeli Najemca wskaże, że będzie finansował Inwestycję ze środków własnych a ze złożonych sprawozdań finansowych nie będzie wynikał fakt faktycznego posiadania takich środków, Najemca powinien przedstawić inne dokumenty potwierdzające taki fakt np. potwierdzenie sald rachunków bankowych do kwoty wykazanej w oświadczeniu.</p>
18.	<p>Paragraf 2 ust. 2 pkt 5) Dokumentacji przewiduje obowiązek przedłożenia przez oferenta opinii bankowej o zdolności kredytowej oferenta wystawionej nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert. Do jakiej kwoty oferent musi posiadać zdolność kredytową i czy w opinii bankowej musi znaleźć się informacja o wysokości zdolności kredytowej?</p>	<p>Zgodnie z § 2.1.2.5) Dokumentacji, Najemca powinien złożyć również opinię bankową o zdolności kredytowej Oferenta, wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert. Opinia bankowa powinna wskazywać czy oferent posiada zdolność kredytową i w jakiej wysokości.</p> <p>Jeżeli Najemca wskaże w oświadczeniu o wysokości wartości nakładów i planowanych źródłach finansowania realizacji Inwestycji, że będzie finansował Inwestycję ze środków pochodzących z kredytu bankowego, Najemca powinien przedstawić również inne dokumenty potwierdzające taki fakt np. opinię bankową o posiadaniu zdolności kredytowej do kwoty wykazanej w oświadczeniu lub deklarację Banku o chęci finansowania takiej Inwestycji.</p>
19.	<p>W paragrafie 2 ust. 4 Dokumentacji przewidziano obowiązek przedłożenia struktury kapitałowej oferenta niebędącego osobą fizyczną. W jaki sposób ZMPG definiuje strukturę kapitałową? Dodatkowo czy struktura kapitałowa ma uwzględniać podmioty bezpośrednio posiadające akcje/udziały w kapitale zakładowym oferenta czy też podmioty, które</p>	<p>Zgodnie z § 2.1.4 i 5 Dokumentacji, Oferent niebędący osobą fizyczną powinien przedstawić:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 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



	posiadają takie akcje/udziały w sposób pośredni za pośrednictwem innych podmiotów?	<p>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;</p> <p>2) 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).</p> <p>Powyższe dokumenty mają za zadanie przede wszystkim pozwolić na identyfikację beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.</p>
20.	W paragrafie 2 ust. 5 Dokumentacji przewidziano obowiązek przedłożenia schematu graficznego grupy kapitałowej oferenta niebędącego osobą fizyczną. W jaki sposób ZMPG definiuje grupę kapitałową?	Odpowiedź na powyższe pytanie została już udzielona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 19.
21.	Nawiązując do projektu, który Państwo udostępniście jako załącznik do odpowiedzi z 26 stycznia 2024 roku na zadane pytania do Przetargu	Założeniem Przetargu jest, aby każdy z potencjalnych oferentów uzyskiwał odpowiednie dane dotyczące przedmiotowych



	<p>nr 1/SRH/2024 - czy Port oczekuje, że inwestor użyje tego projektu do wykonania tej inwestycji?</p>	<p>kwestii we własnym zakresie i w tym celu samodzielnie dokonywał niezbędnych analiz. Podkreślić należy, że przedsięwzięcie Inwestycyjne przygotowane jest 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. Skorzystanie z istniejącego Pozwolenia na budowę jest jedynie jedną z możliwości, która w założeniu ma na celu ułatwić potencjalnym oferentom zaplanowanie a następnie prowadzenie procesu Inwestycyjnego.</p> <p>To bowiem od woli Oferenta wyrażonej w Ofercie zależy czy chce skorzystać z istniejącego Pozwolenia na budowę, a jeśli tak, to w jakim zakresie. To Oferent podejmuje decyzję i ryzyko realizacji Inwestycji, wie jakiego rodzaju Inwestycję chce zrealizować i jakie działania powinien podjąć, aby ją zrealizować zgodnie z Prawem. ZMPG jedynie oddaje w najem Przedmiot Najmu, będący przedmiotem Przetargu.</p>
--	--	--

Z poważaniem

Komisja

