



**PORT  
GDAŃSK**



Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.  
ul. Zamknięta 18, 80-545 Gdańsk  
tel.: +48 58 737 91 00  
fax: +48 58 737 94 85  
e-mail: [info@portgdansk.pl](mailto:info@portgdansk.pl) [www.portgdansk.pl](http://www.portgdansk.pl)

**Przetarg nr 11/DH/2025**

## **DOKUMENTACJA PRZETARGOWA**

**Przetarg publiczny na oddanie w najem zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 50.937,00 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Ku Ujściu z dostępem do Nabrzeża Bytomskiego**

Gdańsk, listopad 2025 r.



## **Spis treści**

§ 1 Założenia przetargowe .....	3
I. Cel i przedmiot przetargu .....	3
II. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne .....	7
III. Istotne warunki Umowy .....	12
§ 2 Instrukcje dla oferentów.....	12
I. Sposób przygotowania i składania oferty.....	12
II. Kryteria wyboru oferty.....	17
III. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia .....	18
IV. Terminarz .....	18
§ 3 Formularz .....	19
Załączniki:.....	19

## § 1 Założenia przetargowe

### I. Cel i przedmiot przetargu

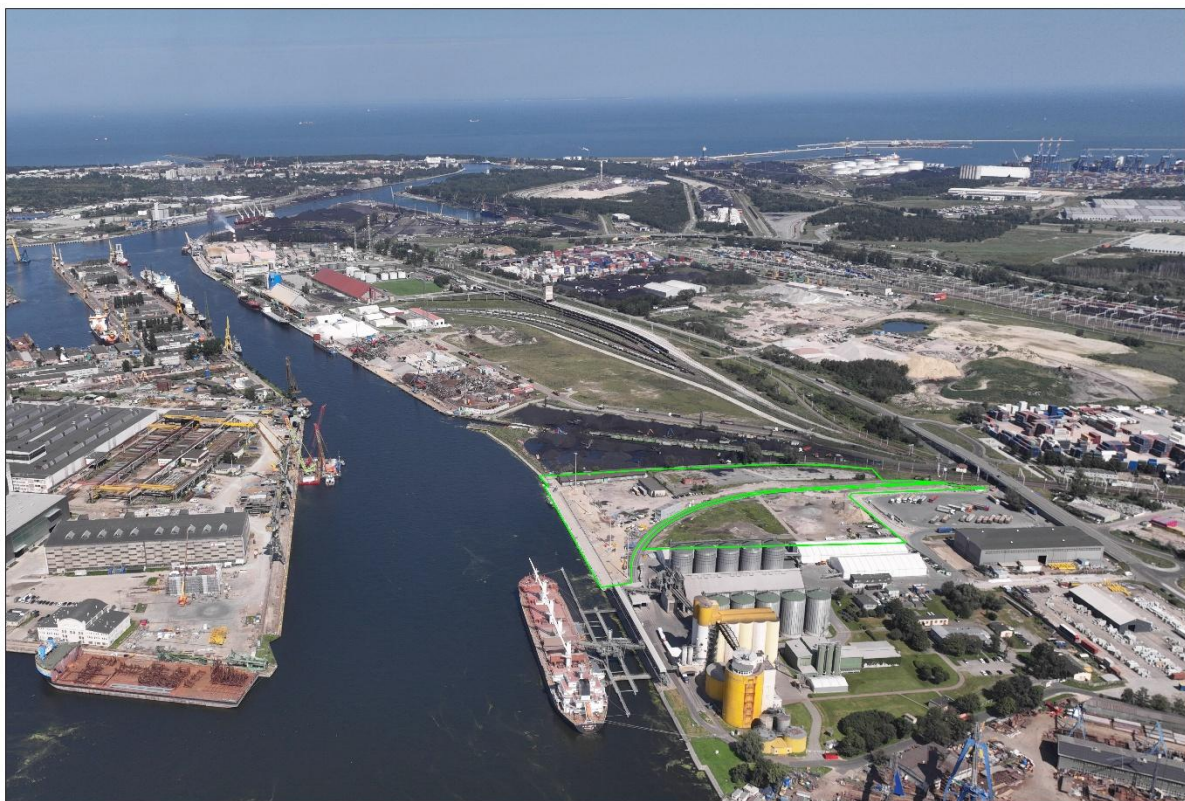
1. Przetarg publiczny nieograniczony nr 11/DH/2025 (zwany dalej **Przetargiem**) ma na celu oddanie w najem przez spółkę pod firmą Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A. z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej **ZMPG S.A.** lub **Wynajmującym**) zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 50.937,00 m<sup>2</sup> z dostępem do Nabrzeża Bytomskiego, zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Ku Ujściu na którą składa się:
  - 1) grunt o powierzchni 50.675,00 m<sup>2</sup> położony na części działki nr 39 w obrębie 82 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00060295/5,
  - 2) grunt o powierzchni 262,00 m<sup>2</sup> położony na części działki nr 83 w obrębie 69 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00250793/5,(zwanej dalej **Nieruchomością**) na rzecz oferenta (zwanego dalej **Oferentem** lub **Najemcą**).
2. Lokalizację Nieruchomości przedstawia mapa, stanowiąca Załącznik nr 1 i 1A do niniejszej dokumentacji przetargowej (zwanej dalej **Dokumentacją**).
3. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do Nabrzeża Bytomskiego, które w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 224-00-0019-0 (zwanego dalej Nabrzeżem). Najemcy przysługiwać będzie prawo do korzystania z Nabrzeża na odcinku przylegającym do granic Nieruchomości na zasadach ogólnodostępności.
4. W granicach Nieruchomości lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie znajduje się podziemna czynna infrastruktura ZMPG S.A. wskazana w Załączniku nr 1B do Dokumentacji, która nie zostanie oddana w najem. Najemca będzie miał możliwość podłączenia się do istniejących sieci uzbrojenia zgodnie z wydanymi przez ZMPG S.A. na wniosek Najemcy warunkami technicznymi podłączenia. Korzystanie przez Najemcę z mediów wymaga zawarcia z ZMPG S.A. lub osobami trzecimi odrębnych umów na dostawę poszczególnych mediów. Umowy na dostawę mediów z ZMPG S.A. zawarte zostaną na podstawie złożonego przez Najemcę zapotrzebowania zgodnie z „Zasadami dostawy i rozliczeń mediów” dostępnymi na stronie internetowej ZMPG S.A. pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>.
5. W rejonie Nieruchomości przebiegają tory kolejowe które w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiadają numer inwentarzowy 221-00-0016-0, obejmujące tor nr 101, stanowiący czynną bocznice kolejową z których korzystanie wymaga odrębnych ustaleń z ZMPG S.A.. Najemca będzie uprawniony do ich współużytkowania na zasadach ogólnodostępności, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w ZMPG S.A. zasadami (w tym regulaminami i taryfami).
6. W granicach Nieruchomości przebiega Droga Pożarowa o utwardzonej nawierzchni oznaczona na Załącznikach nr 1 i 1A do Dokumentacji, umożliwiająca dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie, z której Najemca będzie mógł korzystać w ramach Eksploatacji z tym zastrzeżeniem, że Eksploatacja Drogi Pożarowej może odbywać się wyłącznie z zastrzeżeniem realizacji wymogów przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

7. Na Nieruchomości może zostać zrealizowane przez Najemcę na jego koszt i ryzyko przedsięwzięcie inwestycyjne przygotowane według koncepcji Najemcy w celu uzyskania parametrów operacyjnych określonych przez Najemcę (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 Nieruchomości czynności założonych przez Najemcę, w ramach zwykłej i zgodnej z prawem działalności przedsiębiorstwa Najemcy, z wyłączeniem działalności polegającej na składowaniu, przeładowywaniu i obrocie towarami takimi jak:
- 1) towary nadmiernie pyłące poza granice Nieruchomości utrudniające funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Nieruchomości;
  - 2) gazy, ropa naftowa i produkty naftowe zaliczane do I klasy, II klasy, III klasy według § 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
  - 3) pierwiastki promieniotwórcze;
  - 4) węglem w każdej postaci.
8. Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki czynszu za najem jednego metra kwadratowego powierzchni Nieruchomości (zwanej dalej **Oplatą Stałą**). Stawka Oplaty Stałej zaproponowana przez Oferenta za najem jednego metra kwadratowego powierzchni Nieruchomości nie może być niższa niż równowartość kwoty **4,75** (słownie: cztery i 75/100) złote netto miesięcznie.
9. Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki czynszu (zwanej dalej **Oplatą Ruchomą**), związanej bezpośrednio z dokonywanymi przez Najemcę przeładunkami portowymi, niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej Wynajmującego, za jedną tonę przeładowanego towaru w obrocie morskim w relacji statek nabrzeże, nabrzeże – statek a w przypadku gdyby ładunek nie został dostarczony albo wysłany (nadany) drogą morską – w relacji środek transportu lądowego (kolej, samochód) – plac składowy, plac składowy – środek transportu lądowego (kolej, samochód). Stawka Oplaty Ruchomej zaproponowana przez Oferenta za jedną tonę przeładowanego towaru nie może być niższa niż równowartość kwoty **1,10** (słownie: jeden i 10/100) złoty netto.
10. Oferent wskazuje w ofercie wysokość minimalnej ilości przeładowanych ton rocznie na terenie Nieruchomości w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, nabrzeże – statek w każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, przy czym minimalna ilość przeładowywanych ton nie może być niższa niż **500.000** (słownie: pięćset tysięcy) ton rocznie.
11. Oferent zobowiązany będzie ponosić opłatę w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Najemcę w granicach Nieruchomości, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę (zwaną dalej **Oplatą Dodatkową**).
12. Umowa zostanie zawarta:
- 1) w odniesieniu do części Nieruchomości o powierzchni 50.675,00 m<sup>2</sup> na czas oznaczony **30** (słownie: trzydziestu) lat;
  - 2) w odniesieniu do części Nieruchomości o powierzchni 262,00 m<sup>2</sup> na czas oznaczony **10** (słownie: dziesięciu) lat.

13. W przypadku woli realizacji przez Oferenta Inwestycji na Nieruchomości, Oferent wskazuje w ofercie wartość nakładów netto trwale związanych z Nieruchomością, poczynionych na realizację Inwestycji w okresie 5 (pięciu) lat od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości (zwanym dalej **Okresem Inwestycji**). Zadeklarowana przez Oferenta wartość nakładów netto trwale związanych z Nieruchomością nie może być niższa niż równowartość kwoty **25.000.000,00** (słownie: dwadzieścia pięć milionów i 00/100) złotych netto.
14. Wobec zadeklarowania przez Oferenta wykonania Inwestycji na Nieruchomości będzie obowiązywała stawka inwestycyjna w wysokości **30%** (słownie: trzydzieści procent) **Oplaty Stałej** przez okres 36 (słownie: trzydziestu sześciu) miesięcy począwszy od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości.
15. Zgodnie z założeniami określonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Przeróbka o numerze ewidencyjnym 1301 uchwalonym uchwałą nr LIII/1627/02 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2002 r., (zwanym dalej **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**), który obejmuje kartę terenu nr 011-42 i dla części Nieruchomości położonej na części działki nr 39 w obrębie 82 wyznacza funkcje: przemysł, funkcje portowe, składy wymagające dostępu do nabrzeża z akwenami z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000,00 m<sup>2</sup>. Karta Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotycząca Nieruchomości stanowi Załącznik nr 2 do Dokumentacji.
16. Oferent może złożyć swoją ofertę wyłącznie na najem całej Nieruchomości.
17. Charakterystyka Nieruchomości:

Nieruchomość jest w trakcie realizacji inwestycji opisanych w § 1.II.8.5 i § 1.II.8.6 w wyniku której część majątku i infrastruktury pokazanej w Załącznikach 1A i 1B podlega przebudowie lub ulegnie likwidacji. Nieruchomość jest uzbrojona (kanalizacja sanitarna, deszczowa oraz sieć wodociągowa i elektroenergetyczna w przebudowie w ramach inwestycji, o której mowa w § 1.II.8.6), częściowo ogrodzona i oświetlona, rozdzielona przebiegającymi torami kolejowymi obejmującymi tor 101.

Nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana - posiada dostęp do drogi publicznej ul. Ku Ujściu a do centrum Gdańska jest 10,2 km. W bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości znajduje się Gdański Terminal Masowy prowadzony przez spółkę pod firmą GBT sp. z o.o. prowadzącą działalność związaną z przeładunkiem masowych towarów rolnych głównie zbóż i sruł oraz spółkę pod firmą Malteurop Polska sp. z o.o. prowadzącą przetwórnictwo słoju.



Na Nieruchomości zlokalizowane są następujące obiekty:

- 1) wiata N/Bytomskie o powierzchni 1.141,50 m<sup>2</sup>, która w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 104-00-0066-0. Obiekt parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji stalowej. Dach z blachy trapezowej powlekanej. Ściany kryte blachą falistą. Posadzka betonowa. Obiekt posiada od strony południowej okna na wysokości ok.3 m oraz 3 bramy. Obecny stan techniczny – wyłączona z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny. Przewidywana likwidacja przez ZMPG S.A.;
- 2) magazyn N/Bytomskie o powierzchni 351,80 m<sup>2</sup>, który w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 104-00-0006-0. Budynek parterowy, niepodpiwniczony. Od strony południowej niewielka część biurowa. Pozostałą część budynku stanowi część magazynowa wraz z szatnią. Konstrukcja ścian murowana oparta na ławach żelbetowych. Dach z płyt żelbetowych kryty papą asfaltową. Dach wymaga konserwacji i oczyszczenia. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana typowa. W magazynie posadzki betonowe, w części biurowej również betonowe z wykładzinami PCV. Stan techniczny obiektu – średni, obiekt wymaga remontu;
- 3) budynek usługowy o powierzchni 116,90 m<sup>2</sup>, który w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 103-00-0023-0;
- 4) droga N/Bytomskie o powierzchni 1722,00 m<sup>2</sup>, która w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 220-00-0146-0 - w trakcie przebudowy w ramach inwestycji, o której mowa w § 1.II.8.5;
- 5) nieczynne tory kolejowe o długości 272,00 m, które w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiadają numer inwentarzowy 221-00-0016-0.



## II. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne

1. Przetarg prowadzony jest zgodnie z „Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów publicznych na oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem lub na podstawie innej umowy w odpłatne korzystanie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Spółki, Skarbu Państwa lub Gminy Miasta Gdańsk położonych w granicach portu morskiego w Gdańsku, znajdujących się we władaniu Spółki pod firmą Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.” dostępnym na stronie internetowej ZMPG S.A. pod adresem: <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 S.A. oferty. W sprawach nieuregulowanych w Dokumentacji mają zastosowanie postanowienia Regulaminu, statutu ZMPG S.A., 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 ust. 1 pkt 2 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. Zawarcie Umowy poprzedzone będzie zawarciem umowy przedwstępnej, która będzie przewidywała następujące warunki zawarcia Umowy:
  - 1) uzyskanie zgody Rady Nadzorczej ZMPG S.A. albo zgody Walnego Zgromadzenia ZMPG S.A. na oddanie w najem Nieruchomości w zależności od wartości kontraktu;
  - 2) wydania przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej zgody, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich;
5. ZMPG S.A. przysługuje prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności do zlokalizowanych na niej obiektów budowlanych z zastrzeżeniem że co do części Nieruchomości położonej na działce nr 83 w obrębie 69 oznaczonej jako „grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi” właścicielem jest Skarb Państwa a ZMPG S.A. na podstawie zawartej umowy nr Rep. A nr 4601/2024 z Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni działającej wyłącznie i na rzecz Skarbu Państwa ma prawo użytkowania przez okres 10 (słownie: dziesięciu) lat począwszy od dnia 3 stycznia 2024 r. w celu zrealizowania inwestycji o której mowa w § 1.II.8.6 Dokumentacji. Po zrealizowaniu inwestycji ZMPG S.A. przeprowadzi postępowanie w sprawie ustalenia przebiegu linii brzegu dla morskich wód wewnętrznych w wyniku którego na przedmiotowej działce stanowiącej ład ustanowione zostanie na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego. Przedmiotowa część Nieruchomości położona na części działki nr 83 w obrębie 69 zostanie oddana do korzystania przyszłemu Najemcy na czas oznaczony 30 (słownie: trzydziestu) lat pod warunkiem ustanowienia na rzecz ZMPG S.A. prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa powyżej oraz uzyskania przez ZMPG S.A. wszystkich wymaganych zgód administracyjnych i korporacyjnych, o których mowa w § 1.II.3 i § 1.II.4 Dokumentacji. W przypadku nieziszczenia się któregoś z w/w warunków Umowa w odniesieniu do tej części Nieruchomości ulega rozwiązaniu po upływie 10 (słownie: dziesięciu) lat;
6. na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-VI.6740.1231-3.2020.AB.331446 z 30.10.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi linii nr 965 Gdańsk Kanał Kaszubski – Port Północny w km 1,353 w ciągu ul. Ku Ujściu” działka nr 39 w obrębie 82 uległa podziałowi na działki nr 39/1 i 39/2 w obrębie 82. Ze względu na toczące się procedury administracyjne podział

działki nie został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Informacja o podziale działki nie została również ujawniona w treści księgi wieczystej. Nieruchomość znajduje się w całości na terenie, który oznaczony zostanie jako działka nr 39/2 w obrębie 82. Ujawnienie podziału działki w ewidencji gruntów nie będzie miało wpływu na powierzchnię Nieruchomości;

7. We wszystkich sprawach związanych z Przetargiem Oferenci powinni kontaktować się z ZMPG S.A. Ewentualne pytania i korespondencję prosimy kierować na następujący adres poczty elektronicznej: [Mateusz.Liwacz@portgdansk.pl](mailto:Mateusz.Liwacz@portgdansk.pl), z kopią do [Marzena.Kot@portgdansk.pl](mailto:Marzena.Kot@portgdansk.pl) z dopiskiem w tytule wiadomości „Przetarg 11/DH/2025”. Wszelka korespondencja pomiędzy ZMPG S.A. a Oferentem odbywa się za pośrednictwem poczty elektronicznej, z wyjątkiem przypadków, gdy Dokumentacja wyraźnie wskazuje na inną formę korespondencji i składania dokumentów.
8. Planując przeprowadzenie Inwestycji i Eksploatację Nieruchomości należy mieć na uwadze, że:
  - 1) wszelkie prace budowlane, inwestycyjne prowadzone przez przyszłego Najemcę muszą być zgodne aktualnie obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami prawa oraz wymagają każdorazowo uprzedniej zgody ZMPG S.A. wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności i trybu określonego w „Zasady wykonywania przez Użytkowników majątku ZMPG S.A. robót inwestycyjnych i budowlanych w obiektach i na nieruchomościach gruntowych” dostępnych na stronie internetowej ZMPG S.A. pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/>;
  - 2) Najemca zobowiązany jest do uzyskania w tym zakresie wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń;
  - 3) w granicach Nieruchomości 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;
  - 4) Najemca zobowiązany będzie do umożliwienia służbom technicznym ZMPG S.A. lub podmiotom działającym na jego zlecenie, podmiotom trzecim oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez Nieruchomość, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury znajdujących się w obrębie Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Nieruchomość służb ratowniczych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia. ZMPG S.A. zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy;
  - 5) w rejonie Nieruchomości w 2025 roku, przy czym okres ten może ulec przedłużeniu, prowadzone są przez Wynajmującego prace inwestycyjne dotyczące przebudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego drogowego oraz toru kolejowego nr 101, w efekcie których zmianie ulegnie układ komunikacyjny w sąsiedztwie Nieruchomości. W trakcie realizacji wyżej wymienionej inwestycji mogą wystąpić okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej, w tym utrudnienia dojazdu do/z Nieruchomości oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. W trakcie robót ruch drogowy odbywać się



będzie na zasadach tymczasowej organizacji ruchu oraz z uwagi na przebudowę toru kolejowego nr 101 przewidziane są tymczasowe zamknięcia, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości. Dojazd ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał możliwość prowadzenia Eksploatacji. Trasa dojazdu wyznaczona przez Wynajmującego winna zostać zaakceptowana i potwierdzona w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanej inwestycji. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie. W celu realizacji w/w prac do 30 listopada 2025 r. na terenie Nieruchomości zorganizowany jest plac budowy o powierzchni 2.300,00 m<sup>2</sup> w związku z wykonywaniem umowy nr DH-233/N/36/2025 zawartej ze spółką pod firmą Poleko Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, którego lokalizację przedstawia Załącznik nr 6 do Dokumentacji;

- 6) w rejonie Nieruchomości prowadzone są przez Wynajmującego w latach 2025-2026, przy czym termin ten może ulec przedłużeniu, prace inwestycyjne w ramach projektu „Rozbudowa Nabrzeża Bytomskiego”. W trakcie realizacji powyższych prac inwestycyjnych mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym brak odwodnienia terenu przy nabrzeżu do czasu zakończenia projektu oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac inwestycyjnych, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie. W związku z realizacją w/w prac do 13 maja 2026 r. na terenie Nieruchomości zorganizowany jest plac budowy o powierzchni 1.329,00 m<sup>2</sup> w związku z wykonywaniem umowy nr SRH-233/N/43/2024 zawartej ze spółką pod firmą PORR S.A. z siedzibą w Warszawie, którego lokalizację przedstawia Załącznik nr 6 do Dokumentacji;

W wyniku przeprowadzonej inwestycji powstanie:

- a) Nabrzeże przeładunkowe o długości 203 m o konstrukcji płytowej z urządzeniami cumowniczymi o nośności 1000 kN, urządzeniami odbojowymi punktowymi i pasmowymi, nawierzchnia nabrzeża o długości 12 m od linii wody z betonu cementowego zbrojona zbrojeniem rozproszonym. Dno akwenu przy Nabrzeżu zostanie pogłębione do rzędnej -10,2 mA,
- b) sieć kanalizacyjna,
- c) 4 maszty oświetleniowe,

- d) punkty poboru energii,
- e) sieć wodociągowa wraz z punktami poboru wody i przeciwpożarowym hydrantem podziemnym,
- f) sieć kanalizacji deszczowej, odwodnienia liniowego, urządzeń podczyszczających oraz dwóch wylotów kanalizacji deszczowej,

PZT Nabrzeża stanowi Załącznik nr 5 do Dokumentacji;

- 7) w 2026 r. ZMPG S.A. planuje wykonać prace rozbiórkowe budynku wiaty N/Bytomskie o powierzchni 1.141,50 m<sup>2</sup>, który w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 104-00-0066-0. W trakcie realizacji powyższych prac mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;
- 8) przy wjeździe w granicach Nieruchomości ZMPG S.A. planuje posadowienie posterunku wartowniczego. Planowana lokalizacja posterunku została pokazana na Załączniku nr 1 do Dokumentacji. W trakcie realizacji powyższych prac mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym dojazdu do/z Nieruchomości oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;
- 9) w latach 2026-2027 ZMPG S.A. planuje przebudowę ogrodzenia zewnętrznego N/Krakowskie/N/Bytomskie o nr inw. 291-00-0052. W trakcie realizacji powyższych prac mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym dojazdu do/z Nieruchomości

oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac inwestycyjnych, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;

- 10) po zakończeniu realizacji przez ZMPG S.A. prac inwestycyjnych, o których mowa w § 1.II.8.5, § 1.II.8.6, § 1.II.8.7, § 1.II.8.8 i § 1.II.8.9 Dokumentacji zostanie dokonana aktualizacja Załączników nr 1, 1A i 1B do Umowy w zakresie istniejącego majątku i infrastruktury ZMPG S.A. oraz ewentualna korekta granic Nieruchomości;
  - 11) w związku ze współfinansowaniem projektu inwestycyjnego pn. „Rozbudowa Nabrzeża Bytomskiego”, o którym mowa w § 1.II.8.6 Dokumentacji ze środków unijnych zachowana musi zostać 5 (słownie: pięć) letnia trwałość wybudowanych w ramach projektu środków trwałych co oznacza szacunkowo, że do 2035 r. nie można zmienić funkcji, pogorszyć parametrów czy zlikwidować któregoś z wybudowanych w ramach projektu elementów infrastruktury;
  - 12) część Nieruchomości o powierzchni 1.080,00 m<sup>2</sup> oznaczona na Załączniku nr 6 do Dokumentacji do dnia 27 czerwca 2026 r. jest oddana do korzystania spółce pod firmą Malteurop Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku w związku z wykonywaniem „Umowy dzierżawy nieruchomości, budowy i eksploatacji zakładu produkcji słoju, eksploatacji infrastruktury portowej oraz współpracy stron” zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6834/1996 dnia 28 czerwca 1996 r.;
  - 13) w granicach Nieruchomości znajdują się nieczynne tory kolejowe o długości 272,00 m, które w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiadają numer inwentarzowy 221-00-0016-0, które Najemca może wykorzystać do prowadzonej działalności lub usunąć na własny koszt.
9. Oferent zobowiązany będzie do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione ZMPG S.A. w związku z Przetargiem, obowiązku informacyjnego w imieniu ZMPG S.A. 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 dostępnej na stronie internetowej ZMPG S.A. pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>.
10. Najemca zobowiązany będzie do działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi w ZMPG S.A. i opublikowanymi na stronie internetowej ZMPG S.A. Ponadto Najemca zobowiązany będzie dostarczyć ZMPG S.A. najpóźniej do końca stycznia roku następującego po zakończeniu roku obrotowego wszelkie informacje niezbędne do sporządzenia przez ZMPG S.A. sprawozdania zrównoważonego rozwoju w rozumieniu przepisów Rozdziału 6c „Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju” Ustawy z dnia 29

września 1994 r. o rachunkowości w wersji zmienionej Ustawą z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw.

### **III. Istotne warunki Umowy**

Istotne warunki Umowy oraz umowy przedwstępnej zostały przedstawione we Wzorze Umowy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Dokumentacji i – z zastrzeżeniem § 2.I.28 – nie podlegają negocjacjom.

## **§ 2**

### **Instrukcje dla oferentów**

#### **I. 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 S.A. 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 (słownie: dwa) lata obrotowe. Ponadto aktualny bilans i rachunek zysków i strat prezentujący cały bieżący okres sprawozdawczy od jego początku do końca ostatniego miesiąca bezpośrednio poprzedzającego miesiąc, w którym wyznaczono datę składania ofert. W przypadku, gdy Oferent prowadzi działalność krócej niż 2 (słownie: dwa) lata obrotowe, zobowiązany jest przedstawić wyżej wymienione wymagane dokumenty za cały okres działalności oraz dodatkowo „Biznes plan” prowadzonego przedsiębiorstwa obejmujący projekcję finansową bilansu, rachunku wyników i rachunku przepływów pieniężnych na okres nie krótszy niż 5 (słownie: pięć) lat z uwzględnieniem inwestycji deklarowanej w ofercie składanej w przedmiotowym przetargu;

- 3) aktualne na dzień składania oferty zestawienie, prezentujące strukturę terminową należności i zobowiązań z wyodrębnieniem należności i zobowiązań przeterminowanych wraz z informacją o okresach przeterminowania, aktualne zestawienie zobowiązań pozabilansowych i warunkowych z określeniem ich rodzaju, aktualnego salda/wartości i okresu obowiązywania;
  - 4) 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 (słownie: trzy) 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;
  - 5) zaświadczenie z banku, w którym Oferent ma rachunek bieżący, zawierające w szczególności:
    - a) stwierdzenie, że rachunek bankowy nie został zajęty w wyniku toczącego się postępowania egzekucyjnego,
    - b) zestawienie kredytów, pożyczek bankowych i innych instrumentów finansowych (np. faktoring) z określeniem rodzaju instrumentu finansowego, aktualnego salda/wartości i okresu/terminu całkowitej spłaty;
  - 6) opinię bankową zawierającą w szczególności:
    - a) informację o jakości i terminowości obsługi zobowiązań Oferenta wobec banku w roku bieżącym oraz w okresie ostatnich 2 (słownie: dwóch) lat;
    - b) informację o zdolności kredytowej Oferenta wystawioną nie wcześniej niż 3 (słownie: trzy) miesiące przed upływem terminu składania ofert, uwzględniającą bieżący stan i jakość obsługi zobowiązań Oferenta wobec banku oraz przyjęte w banku wewnętrzne standardy udzielania pożyczek i kredytów bankowych;
  - 7) 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. ZMPG S.A. może stosownie do potrzeb przetargu publicznego żądać przedłożenia dodatkowych dokumentów.
4. Oferent powinien załączyć do oferty:
- 1) Załącznik pt.: „Opis Eksploatacji”, gdzie należy określić czynności, jakie będą prowadzone przez Oferenta na Nieruchomości, wykonywane w ramach zwykłej i zgodnej z prawem działalności przedsiębiorstwa Oferenta, który stanowić będzie propozycję Oferenta co do brzmienia definicji Eksploatacji do Umowy;

- 2) w przypadku woli realizacji przez Oferenta Inwestycji na Nieruchomości Załącznik pt.: „Opis Inwestycji”, gdzie należy wskazać między innymi w formie opisowej i graficznej koncepcję Inwestycji, planowanego sposobu zagospodarowania Nieruchomości, charakterystykę zabudowy i zagospodarowania Nieruchomości, w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych, charakterystyczne parametry techniczne Inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko, który stanowić będzie propozycję Oferenta co do brzmienia załącznika do Umowy;
  - 3) w przypadku woli realizacji przez Oferenta Inwestycji na Nieruchomości Załącznik pt.: „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.
5. 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 S.A. zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.
  6. 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 S.A. zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji graficznych na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.
  7. 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 S.A. przez wszystkich członków konsorcjum. Zobowiązania konsorcjantów są zobowiązaniami solidarnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego.



8. 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.
9. Wszystkie dokumenty sporządzone w języku obcym muszą zostać przedłożone wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie podjęcia uzasadnionych wątpliwości co do wiarygodności tłumaczenia przedłożonych dokumentów, komisja przetargowa (zwana dalej **Komisją**), wzywa Oferenta do przedłożenia określonych dokumentów przetłumaczonych na język polski przez tłumacza przysięgłego.
10. Ofertę należy złożyć w jednej zamkniętej zbiorczej kopercie zawierającej opakowane w oddzielne koperty każdą z trzech części Formularza, oznaczone jak niżej:
  - 1) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Oferta Handlowa”;
  - 2) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Identyfikacja Zamierzeń”;
  - 3) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Informacja o Oferencie”.
11. Koperta zbiorcza winna być opatrzona napisem: „Przetarg nr 11/DH/2025”. 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.
12. **Ofertę należy złożyć** na adres: *Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., ul. Zamknięta 18, 80-545 Gdańsk, Kancelaria Ogólna*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **22 stycznia 2026 r. do godz. 12:00**.
13. O dotrzymaniu terminu na złożenie oferty, decyduje data i godzina jej wpływu do ZMPG S.A.
14. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest:
  - 1) wniesienie wadium w pieniądzu, w kwocie odpowiadającej wartości **900.000,00** (słownie: dziewięćset tysięcy i 00/100) złotych. Jeżeli kwota powyższa wniesiona będzie w innej walucie niż złoty polski, dla potrzeb sprawdzenia spełniania warunku, ZMPG S.A. 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 S.A.;
  - 2) w przypadku zamiaru realizacji przez Oferenta Inwestycji na Nieruchomości posiadanie źródeł finansowania realizacji Inwestycji w wysokości co najmniej równoważności deklarowanych przez Najemcę nakładów netto trwale związanych z Nieruchomością, poczynionych w Okresie Inwestycji, co zostanie wykazane oświadczeniem o wysokości wartości tych nakładów i planowanych źródłach finansowania realizacji Inwestycji.
15. Wymaganą kwotę wadium w pieniądzu wnosi się na rachunek bankowy ZMPG S.A., prowadzony przez Alior Bank S.A. numer 84 2490 0005 0000 4600 8870 4929 tytułem: „Przetarg nr 11/DH/2025”. Wadium należy wpłacić w takim terminie, aby zostało zaksięgowane na wskazanym powyżej rachunku bankowym najpóźniej w dniu poprzedzającym otwarcie ofert tj. do dnia **21 stycznia 2026 r.** Oferent może załączyć do oferty potwierdzenie wpłacenia wadium na wskazany w niniejszej Dokumentacji rachunek bankowy.
16. W przypadku uchylenia się Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza od zawarcia Umowy, ZMPG S.A. zatrzymuje wadium wraz z odsetkami.
17. Wadium złożone przez Oferenta, którego oferta została wybrana i z którym została zawarta Umowa zostanie przez Wynajmującego po zakończeniu Okresu Inwestycji zaliczone według wyboru Wynajmującego na poczet bieżącego Czynszu albo ewentualnej kary umownej, o której mowa w § 5 ust. 8 Umowy.

18. ZMPG S.A. 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.
19. W razie nieprzedłożenia wszystkich wymaganych dokumentów Komisja wzywa Oferenta do uzupełnienia oferty w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni. ZMPG S.A. może odstąpić od wezwania Oferenta do uzupełniania dokumentów, jeśli oferta innego Oferenta spełniająca wymagania Dokumentacji jest korzystniejsza niż oferta zawierająca braki.
20. 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) oferty niespełniającej wymagań Dokumentacji, Regulaminu lub przepisów prawa;
  - 4) nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających, że sytuacja prawno-ekonomiczna umożliwia realizację obowiązków przewidzianych umową;
  - 5) oferty niepełnej z zastrzeżeniem § 2.I.19 Dokumentacji;
  - 6) oferty warunkowej;
  - 7) oferty zawierającej nieprawdziwe dane;
  - 8) złożenia jej przez osobę wymienioną w § 6 Regulaminu.
21. ZMPG S.A. jest uprawniony do odwołania Przetargu oraz do zmiany warunków Przetargu bez podania przyczyn.
22. 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 S.A., 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 S.A., lub jest niekorzystny z punktu widzenia interesów gospodarczych ZMPG S.A.;
  - 6) nie spełniono dodatkowych warunków przewidzianych w Dokumentacji, Statucie ZMPG S.A. lub powszechnie obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisach prawa.
23. 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.

24. Otwarcie ofert i ogłoszenie treści ofert handlowych jest jawne i nastąpi w dniu **22 stycznia 2026 r.** o godz. 12:15 w siedzibie ZMPG S.A. 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) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Oferta Handlowa”;
  - 2) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Identyfikacja Zamierzeń;
  - 3) „Przetarg nr 11/DH/2025 - Informacja o Oferencie.
25. 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.
26. 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 S.A. o odrzuceniu oferty, unieważnieniu postępowania przetargowego, odwołaniu Przetargu lub wyborze innego Oferenta.
27. Maksymalny okres negocjacji Umowy wynosi do 3 (słownie: trzech) miesięcy od pisemnego powiadomienia przez ZMPG S.A. Oferenta o wyborze jego oferty. Zarząd ZMPG S.A. może przedłużyć termin zakończenia negocjacji, na uzasadniony wniosek Oferenta lub z własnej inicjatywy.
28. Zakres negocjacji wskazuje ZMPG S.A. Negocjacje mogą dotyczyć w szczególności załączników, których treść Oferent zaproponował w ofercie, wskazanych w § 2.I.4 Dokumentacji oraz postanowień § 12 ust. 4 i 5 Umowy.
29. 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.
30. Negocjacje zakończy podpisanie umowy przedwstępnej, w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG S.A., który to termin nie będzie przypadał później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc od dnia upływu terminu na zakończenie negocjacji wskazanego w Dokumentacji.
31. ZMPG S.A. nie ma obowiązku przystąpienia do negocjacji i może zdecydować o przyjęciu oferty w całości bez negocjacji. W takim wypadku ZMPG S.A. oraz Oferent, którego oferta skutkowałaby zawarciem kontraktu o największej wartości w ramach Przetargu, zawrą umowę przedwstępną w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG S.A., który to termin nie będzie przypadał później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc od ogłoszenia wyników zgodnie z Dokumentacją.
32. Umowa w następstwie przeprowadzenia Przetargu zostaje zawarta z chwilą jej podpisania przez obie strony po spełnieniu ewentualnych dodatkowych warunków przewidzianych w Dokumentacji, Statucie ZMPG S.A. i powszechnie obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisach prawa, w szczególności w przepisach ustawy o portach i przystaniach morskich.

## **II. 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 Nieruchomości (P),
- 3) zaproponowana stawka Opłaty Ruchomej (OR),
- 4) wskazana przez Oferenta wartość minimalnej ilości przeładowanych ton towaru w obrocie portowym, w relacji statek-nabrzeże, nabrzeże – statek w granicach Nieruchomości rocznie (MT),
- 5) okres obowiązywania Umowy w latach (T),
- 6) wskazana przez Oferenta wartość nakładów netto trwale związanych z Nieruchomością (N),

według następującego wzoru:

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

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 S.A. poinformuje pisemnie Oferentów o wynikach Przetargu oraz ogłosi wyniki na stronie internetowej ZMPG S.A. w terminie do 14 (słownie: czternastu) dni od dnia podjęcia przez Zarząd ZMPG S.A. 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.

### III. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia

1. W dniach 24 listopada 2025 r. i 15 grudnia 2025 r. będzie można dokonać wizji lokalnej Nieruchomości. Miejsce spotkania na terenie Portu Gdańsk, przybycie i dokładną godzinę należy uzgodnić e-mailem na następujący adres poczty elektronicznej: [Piotr.Borowski@portgdansk.pl](mailto:Piotr.Borowski@portgdansk.pl) najpóźniej na dwa dni przed wyżej wskazanymi terminami.
2. W terminie do dnia 2 stycznia 2026 r. istnieje możliwość składania w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej: [Mateusz.Liwacz@portgdansk.pl](mailto:Mateusz.Liwacz@portgdansk.pl) z kopią do [Marzena.Kot@portgdansk.pl](mailto:Marzena.Kot@portgdansk.pl) zapytań odnośnie Przetargu.
3. W przypadku pytań, które wpłyną do ZMPG S.A. po upływie terminu wskazanego w Dokumentacji, ZMPG S.A. nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi.
4. Udzielenie odpowiedzi wraz z treścią zapytania następuje przez podanie jej do wiadomości na stronie internetowej ZMPG S.A. pod adresem: <https://przetargi.portgdansk.pl/>. Udzielone odpowiedzi stanowią część Dokumentacji i wiążą Oferentów.

### IV. Terminarz

WYDARZENIE	TERMIN
1. Wizja lokalna:	24.11.2025 r. i 15.12.2025 r.
2. Przyjmowanie pytań:	do 2.01.2026 r.
3. Termin ostateczny wpłaty wadium:	21.01.2026 r.
4. Termin ostateczny składania ofert:	22.01.2026 r. godz. 12:00

5. Otwarcie ofert:	22.01.2026 r. godz. 12:15
6. Ogłoszenie wyników postępowania przetargowego:	14 (słownie: czternastu) dni od daty podjęcia uchwały przez Zarząd ZMPG S.A. w sprawie Przetargu
7. Negocjacje z wybranym Oferentem:	do 3 (słownie: 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 4 do Dokumentacji.

#### **Załączniki:**

- 1) Załącznik nr 1 - „Mapa lokalizacyjna”;
- 2) Załącznik nr 1A - „Mapa lokalizacyjna”;
- 3) Załącznik nr 1B - „Infrastruktura ZMPG S.A.”;
- 4) Załącznik nr 2 - „Karta terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 5) Załącznik nr 3 - „Wzór Umowy”;
- 6) Załącznik nr 4 - „Formularz”;
- 7) Załącznik nr 5 - „PZT Nabrzeża”;
- 8) Załącznik nr 6 - „Obowiązujące umowy na Nieruchomości”.