



**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 1/DH/2026**

## **DOKUMENTACJA PRZETARGOWA**

**Przetarg publiczny na oddanie w najem zabudowanej nieruchomości  
gruntowej o powierzchni 10.733 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Gdańsku przy  
ul. Sucharskiego 69**

Gdańsk, kwiecień 2026 r.

## **Spis treści**

§ 1 Założenia przetargowe .....	3
I. Cel i przedmiot przetargu .....	3
II. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne .....	6
§ 2 Instrukcje dla oferentów.....	9
II. Kryteria wyboru oferty .....	15
III. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia .....	16
IV. Terminarz .....	17
§ 3 Formularz .....	17
Załączniki.....	17

## § 1 Założenia przetargowe

### I. Cel i przedmiot przetargu

1. Przetarg publiczny nieograniczony nr 1/DH/2026 (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** lub **Wynajmującym**) nieruchomości gruntowej o powierzchni 10.733,00 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Gdańsku, przy ul. mjr. Henryka Sucharskiego 69 na części działki nr 47/4, obręb nr 86 o powierzchni 4.764,00 m<sup>2</sup> oraz części działki nr 15/1, obręb nr 144 o powierzchni 5.969,00 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00070113/9, (zwanej dalej **Nieruchomością**) zabudowanej między innymi:
  - 1) budynkiem biurowo – socjalnym o łącznej powierzchni 613,50 m<sup>2</sup> i nr inwentarzowym Wynajmującego 101-00-0010-0, położonym w Gdańsku przy ul. mjr. Henryka Sucharskiego 69;
  - 2) budynkiem warsztatowym z częścią socjalną o łącznej powierzchni 827,30 m<sup>2</sup> i nr inwentarzowym Wynajmującego 101-00-0023-0, położonym w Gdańsku przy ul. mjr. Henryka Sucharskiego 69 – z wyłączeniem pomieszczeń oznaczonych jako „serwerownia” i „kotłownia”, o łącznej powierzchni 48,80 m<sup>2</sup>;na rzecz oferenta (zwanego dalej **Oferentem** lub **Najemcą**).
2. Lokalizację Nieruchomości przedstawia mapa, stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej dokumentacji przetargowej, a schemat pomieszczeń wraz z oznaczeniem „serwerowni” i „kotłowni” – Załącznik nr 1B do Umowy (zwanej dalej **Dokumentacją**).
3. Wykaz obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości zawiera Załącznik nr 7 do Dokumentacji.
4. W granicach Nieruchomości lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie znajduje się podziemna czynna infrastruktura ZMPG wskazana w Załączniku nr 2 do Dokumentacji, która nie zostanie oddana w najem. Najemca będzie miał możliwość podłączenia się do istniejących sieci uzbrojenia zgodnie z wydanymi przez ZMPG, na wniosek Najemcy, warunkami technicznymi podłączenia. Korzystanie przez Najemcę z mediów wymaga zawarcia z ZMPG lub osobami trzecimi odrębnych umów na dostawę poszczególnych mediów. Umowy na dostawę mediów z ZMPG zawarte zostaną na podstawie złożonego przez Najemcę zapotrzebowania zgodnie z „Zasadami dostawy i rozliczeń mediów” dostępnymi na stronie internetowej ZMPG pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>.
5. 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) gazy, ropa naftowa i produkty naftowe zaliczane do I klasy, II klasy, III klasy według § 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
  - 2) produkty łatwopalne i pierwiastki promieniotwórcze;
  - 3) węgiel w każdej postaci.
6. Oferent wskazuje w ofercie wysokość stawki za najem:
- 1) jednego metra kwadratowego Nieruchomości, o której mowa w § 1.I.1), przy czym opłata ta nie może być niższa niż równowartość kwoty 4,50 zł (słownie: cztery złote i 50/100);
  - 2) jednego metra kwadratowego budynku, o którym mowa w § 1.I.1.1), przy czym opłata ta nie może być niższa niż równowartość kwoty 36,00 zł (słownie: trzydzieści sześć złotych i 00/100);
  - 3) jednego metra kwadratowego budynku, o którym mowa w § 1.I.1.2), przy czym opłata ta nie może być niższa niż równowartość kwoty 19,00 zł (słownie: dziewiętnaście złotych i 00/100).
7. Oferent zobowiązany będzie ponosić **czynsz** należny Wynajmującemu od daty protokolarnego wydania Nieruchomości Najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie. Czynsz stanowi sumę następujących składników:
- 1) **Oplaty Stałej** obliczanej jako:
    - a) iloczyn stawki, o której mowa w ust. 6 pkt 1) powyżej netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy i 10.733,00 m<sup>2</sup> powierzchni Nieruchomości wskazanej w § 1.I.1,
    - b) iloczyn stawki, o której mowa w ust. 6 pkt 2) powyżej netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy i 613,50 m<sup>2</sup> powierzchni budynku wskazanego w § 1.I.1.1),
    - c) iloczyn stawki, o której mowa w ust. 6 pkt 3) powyżej netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy i 778,50 m<sup>2</sup> powierzchni części budynku wskazanego w § 1.I.1.2);
  - 2) **Oplaty Dodatkowej** 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 nabytymi lub 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;
  - 3) **Oplaty Eksploatacyjnej** za energię elektryczną w wysokości 345,48 zł (słownie: trzysta czterdzieści pięć złotych i 48/100) netto miesięcznie za oświetlenie Nieruchomości przy wykorzystaniu słupów oświetleniowych.
8. Czas oznaczony trwania Umowy wynosić będzie **30 lat**.

9. 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 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 **700.000,00 zł** (słownie: siedemset tysięcy złotych i 00/100) netto.
10. ZMPG jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości oraz właścicielem zlokalizowanych na Nieruchomości obiektów budowlanych wskazanych w Załączniku nr 7.
11. Zgodnie z założeniami określonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Port Północny I w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1304 uchwalonym uchwałą nr XXXIX/1104/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2009 r., (zwanym dalej **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**), który obejmuje kartę terenu nr 001-P/U42, dla Nieruchomości wyznaczono funkcje: terenu zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z urządzeniami transportu wewnętrznego i infrastrukturą nabrzeża morskiego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,00 m<sup>2</sup> i budynków zamieszkania zbiorowego. Karta Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotycząca Nieruchomości stanowi Załącznik nr 4 do Dokumentacji.
12. Zawarcie Umowy poprzedzone będzie zawarciem umowy przedwstępnej, która będzie przewidywała następujące warunki zawarcia Umowy:
  - 1) uzyskanie cechy ostateczności przez doręczoną ZMPG zgodę ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 lat nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów, udzieloną w drodze decyzji administracyjnej;
  - 2) uzyskanie zgody Walnego Zgromadzenia ZMPG albo zgody Rady Nadzorczej ZMPG na oddanie w najem Nieruchomości.
14. Oferent może złożyć swoją ofertę wyłącznie na najem całej Nieruchomości.
15. Oferent zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione ZMPG w związku z Przetargiem, obowiązku informacyjnego w imieniu ZMPG 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 zawartej w Załączniku nr 8.

16. We wszystkich sprawach związanych z Przetargiem Oferenci powinni kontaktować się z ZMPG. Ewentualne pytania i korespondencję prosimy kierować na następujący adres poczty elektronicznej: [przetarg1DH2026@portgdansk.pl](mailto:przetarg1DH2026@portgdansk.pl) z dopiskiem w tytule wiadomości „Przetarg 1/DH/2026”. Wszelka korespondencja pomiędzy ZMPG a Oferentem odbywa się za pośrednictwem poczty elektronicznej, z wyjątkiem przypadków, gdy Dokumentacja wyraźnie wskazuje na inną formę korespondencji i składania dokumentów.

## **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. z siedzibą w Gdańsku” dostępnym na stronie internetowej ZMPG 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 oferty. W sprawach nieuregulowanych w Dokumentacji mają zastosowanie postanowienia Regulaminu, statutu ZMPG, 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. Planując przeprowadzenie Inwestycji i Eksploatację Nieruchomości należy mieć na uwadze, że:
  - 1) w obrębie Nieruchomości planowana jest realizacja prac modernizacyjnych lub remontowych na infrastrukturze elektroenergetycznej, w wyniku których przez Nieruchomość, wzdłuż ulicy Sucharskiego, ma przebiegać nowa linia kablowa SN 15kV. Przebieg planowanej linii przedstawia mapa, stanowiąca Załącznik nr 3. W przypadku rozpoczęcia prac, Najemca będzie zobowiązany do umożliwienia ZMPG zaprojektowania i budowy przedmiotowej linii kablowej. W trakcie realizacji wyżej wymienionej inwestycji mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości, utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, przy czym ZMPG zobowiązany jest uprzednio na bieżąco informować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości nie później niż 7 (słownie: siedem) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane w ramach powyższej inwestycji prowadzone będą w taki sposób, aby zachowana była

możliwość dojazdu do Nieruchomości, i w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec ZMPG, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, o ile ZMPG będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;

- 2) na terenie Nieruchomości, Wynajmujący planuje w przyszłości realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa Portu Centralnego w Porcie Gdańsk”. Zgodnie z „Koncepcją zagospodarowania Portu Centralnego w Porcie Gdańsk”, przez Nieruchomość ma przebiegać przyszły układ drogowo-kolejowy do planowanego Portu Centralnego. W trakcie realizacji tych prac mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości bądź utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości nie później niż 7 (słownie: siedem) dni przed zaplanowanym terminem ograniczenia lub utrudnienia w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób, aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości, i w związku z tym Najemca zrzeknie się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie. Wynajmującemu będzie również przysługiwało prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem dwuletniego okresu wypowiedzenia w związku z realizacją inwestycji, o której mowa powyżej. W przypadku rozwiązania Umowy na powyższej podstawie Wynajmującyłoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z Nieruchomością bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy.
- 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 będzie zobowiązany do umożliwienia służbom technicznym ZMPG lub podmiotom działającym na jego zlecenie, podmiotom trzecim, gestorom sieci 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 zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy;
- 5) w pomieszczeniach w budynku, o którym mowa w § 1.I.1.2) oznaczonych jako „serwerownia” i „kotłownia”, znajduje się nieoddana Najemcy w najem czynna infrastruktura grzewcza i teletechniczna należąca do Wynajmującego, z której Najemca będzie mógł korzystać z uwzględnieniem postanowień umów zawartych z Wynajmującym. W przypadku konieczności wykonywania przez Wynajmującego przeglądów, prac remontowych, modernizacyjnych bądź inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji lub infrastruktury Wynajmującego zlokalizowanych w budynku, o którym mowa w § 1.I.1.2), mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości lub utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości. Najemcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać swoje uprawnienia w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Najemcy. Strony potwierdzają, że czynsz najmu został ustalony z uwzględnieniem powyższego ograniczenia sposobu korzystania;
- 6) Najemca będzie zobowiązany do zapewnienia Wynajmującemu oraz pisemnie przez niego upoważnionym podmiotom dostępu do Nieruchomości w celu wykonania jakichkolwiek czynności związanych z infrastrukturą grzewczą i teletechniczną, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 10 Umowy, w tym z prawem prowadzenia robót budowlanych, modernizacyjnych oraz inwestycyjnych w zakresie niezbędnym do utrzymania, przebudowy lub rozbudowy tej infrastruktury, w szczególności w przypadku awarii lub katastrof, w tym także:
- a) czynności wykonywanych w godzinach nocnych,
  - b) umożliwienia niezwłocznego wstępu na teren Nieruchomości do pomieszczenia, w którym znajduje się infrastruktura grzewcza, posiadającego niezależne wejście z zewnątrz,
  - c) niewprowadzania zmian w sposobie zabezpieczenia pomieszczeń, w których znajduje się infrastruktura grzewcza i teletechniczna, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 10 Umowy,

Z tytułu powyższych uprawnień Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, w szczególności roszczenie o obniżenie Czynszu;



- 7) w terminie 6 miesięcy od podpisania Umowy Najemca zobowiązany będzie, na własny koszt, do wydzielenia oraz opomiarowania lub przełączenia na główny licznik rozliczeniowy oświetlenia Nieruchomości za pomocą słupów oświetleniowych. Liczniki oraz koncentratory zdalnego odczytu zostaną zamontowane na koszt Najemcy. Oświetlenie terenu przez cały okres obowiązywania Umowy będzie pozostawać w utrzymaniu i eksploatacji Najemcy, który będzie zobowiązany do wykonywania okresowych przeglądów zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. Po wykonaniu powyższych prac opłaty za energię elektryczną zasilającą słupy oświetleniowe, dotychczas rozliczane w ramach Opłaty Eksploatacyjnej, będą rozliczane na podstawie rzeczywistego zużycia wynikającego z liczników, w oparciu o umowę na dostawę energii elektrycznej. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia stosownego aneksu do Umowy, zmieniającego sposób rozliczania energii elektrycznej za oświetlenie Nieruchomości.
5. Oferent zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione ZMPG w związku z Przetargiem, obowiązku informacyjnego w imieniu ZMPG 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 pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/#kontrahenci>.
6. Istotne warunki Umowy oraz umowy przedwstępnej zostały przedstawione we Wzorze umowy, stanowiącym Załącznik nr 5 do Dokumentacji i – z zastrzeżeniem § 2.1.27 – 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 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 w przypadku Oferentów niezobowiązanych do sporządzenia sprawozdania finansowego, innych dokumentów określających obroty oraz aktywa i zobowiązania, za ostatnie 2 (słownie: dwa) lata obrotowe. 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;
  - 3) 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 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;
  - 4) 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;
  - 5) opinię bankową o zdolności kredytowej Oferenta wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

- 6) 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. 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 załącznika 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.
4. 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 zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.

5. 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 zastrzega sobie możliwość żądania dodatkowych informacji graficznych na temat struktury kapitałowej lub organizacyjnej Oferenta, a Oferent jest zobowiązany udzielić dodatkowych informacji.
6. 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 przez wszystkich członków konsorcjum. Zobowiązania konsorcjantów są zobowiązaniami solidarnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego.
7. 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.
8. 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.
9. Ofertę należy złożyć w jednej zamkniętej zbiorczej kopercie zawierającej opakowane w oddzielne koperty każdą z trzech części Formularza, oznaczone jak niżej:
  - 1) „Przetarg nr 1/DH/2026 - Oferta Handlowa”;
  - 2) „Przetarg nr 1/DH/2026 - Identyfikacja Zamierzeń”;
  - 3) „Przetarg nr 1/DH/2026 - Informacja o Oferencie”.

10. Koperta zbiorcza winna być opatrzona napisem: „Przetarg nr 1/DH/2026”. 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.
11. Ofertę należy złożyć na adres: *Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., ul. Zamknięta 18, 80-545 Gdańsk, Kancelaria Ogólna*, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 maja 2026 r. do godz. 13:30.
12. O dotrzymaniu terminu na złożenie oferty, decyduje data i godzina jej wpływu do ZMPG.
13. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu, w kwocie odpowiadającej wartości 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy i 00/100) złotych. Jeżeli kwota powyższa wniesiona będzie w innej walucie niż złoty polski, dla potrzeb sprawdzenia spełniania warunku, ZMPG 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.
14. Wymaganą kwotę wadium w pieniądzu wnosi się na rachunek bankowy ZMPG, prowadzony przez Alior Bank S.A. o numerze 84 2490 0005 0000 4600 8870 4929 tytułem: „Przetarg nr 1/DH/2026”. Wadium należy wpłacić w takim terminie, aby zostało zaksięgowane na wskazanym powyżej rachunku bankowym najpóźniej w dniu poprzedzającym otwarcie ofert tj. do dnia 7 maja 2026 r. Oferent może dołączyć do oferty potwierdzenie wpłacenia wadium na wskazany w niniejszej Dokumentacji rachunek bankowy.
15. W przypadku uchylania się Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, od zawarcia Umowy, ZMPG zatrzymuje wadium wraz z odsetkami.
16. Wadium złożone przez Oferenta, którego oferta została wybrana i z którym została zawarta Umowa podlega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu należnego za korzystanie z Nieruchomości albo ewentualnej kary umownej, o której mowa w § 5 ust. 8 Umowy.
17. ZMPG 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.
18. W razie nieprzedłożenia wszystkich wymaganych dokumentów Komisja wzywa Oferenta do uzupełnienia oferty w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni. ZMPG może odstąpić od wezwania Oferenta do uzupełniania dokumentów, jeśli oferta innego Oferenta spełniająca wymagania Dokumentacji jest korzystniejsza niż oferta zawierająca braki.
19. 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, zgodnie z § 8 Regulaminu;

- 3) niespełniającej wymagań dokumentacji przetargowej, Regulaminu lub przepisów prawa;
  - 4) oferty niepełnej z zastrzeżeniem § 5 ust. 15 Regulaminu;
  - 5) oferty warunkowej;
  - 6) oferty zawierającej nieprawdziwe dane;
  - 7) złożenia jej przez osobę lub podmiot, o których mowa w § 6 Regulaminu;
  - 8) gdy inny uczestnik licytacji złożył wcześniej ważną ofertę korzystniejszą;
  - 9) nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających, że sytuacja prawno-ekonomiczna umożliwia realizację obowiązków przewidzianych umową.
20. ZMPG jest uprawniony do odwołania Przetargu oraz do zmiany warunków Przetargu bez podania przyczyn.
21. 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 publicznego nie leży w interesie publicznym lub interesie Spółki, czego nie można było wcześniej przewidzieć;
  - 4) jedyny oferent w trakcie przetargu publicznego utracił zdolność do czynności prawnych, otwarto w stosunku do oferenta procedurę upadłościową, restrukturyzacyjną lub likwidacyjną;
  - 5) wybór najkorzystniejszej oferty nie leży w interesie ekonomicznym Spółki lub jest niekorzystny z punktu widzenia interesów gospodarczych Spółki;
  - 6) nie spełniono dodatkowych warunków przewidzianych w dokumentacji przetargowej, Statucie Spółki lub powszechnie obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisach prawa.
22. 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.
23. Otwarcie ofert i ogłoszenie treści ofert handlowych jest jawne i nastąpi w dniu 8 maja 2026 r. o godz. 13:45 w siedzibie ZMPG 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) oferty handlowej;

- 2) identyfikacji zamierzeń;
  - 3) informacji o Oferencie.
24. 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.
  25. 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 o odrzuceniu oferty, unieważnieniu postępowania przetargowego, odwołaniu Przetargu lub wyborze innego Oferenta.
  26. Maksymalny okres negocjacji Umowy wynosi do 3 miesięcy od pisemnego powiadomienia przez ZMPG Oferenta o wyborze jego oferty. Zarząd ZMPG może przedłużyć termin zakończenia negocjacji, na uzasadniony wniosek Oferenta lub z własnej inicjatywy.
  27. Zakres negocjacji wskazuje ZMPG. Negocjacje mogą dotyczyć w szczególności załączników, których treść Oferent zaproponował w ofercie, wskazanych w § 2.I.3 Dokumentacji oraz postanowień § 12 ust. 3 i 4 Umowy.
  28. Negocjacje nie mogą doprowadzić do pogorszenia warunków przewidzianych w Dokumentacji, w stosunku do warunków wskazanych przez Oferenta w ofercie a stanowiących kryteria oceny ofert wskazanych w Dokumentacji.
  29. Negocjacje zakończy podpisanie umowy przedwstępnej, w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG, który to termin nie będzie przypadał później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc od dnia upływu terminu na zakończenie negocjacji wskazanego w Dokumentacji.
  30. ZMPG nie ma obowiązku przystąpienia do negocjacji i może zdecydować o przyjęciu oferty w całości bez negocjacji. W takim wypadku ZMPG oraz Oferent, którego oferta skutkowałaby zawarciem kontraktu o największej wartości w ramach Przetargu, zawrą umowę przedwstępną w terminie i miejscu wskazanym przez ZMPG, który to termin nie będzie przypadał później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc od ogłoszenia wyników zgodnie z Dokumentacją.
  31. Umowa w następstwie przeprowadzenia Przetargu zostaje zawarta z chwilą jej podpisania przez obie strony po spełnieniu ewentualnych dodatkowych warunków przewidzianych w Dokumentacji, Statucie ZMPG 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 porównanie wartości kontraktów wynikających z poszczególnych ofert, na podstawie poniższych kryteriów:
  - 1) Opłata Stała obliczona na podstawie zaoferowanych stawek (OS);
  - 2) okres obowiązywania Umowy, wynoszący 30 lat (30);

- 3) wskazana przez Oferenta wartość nakładów netto trwale związanych z Nieruchomością (N);

$$\text{Wartość kontraktu} = [(OS \times 12) \times 30] + (N)$$

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 informuje pisemnie Oferentów o wynikach Przetargu oraz ogłosi wyniki na stronie internetowej ZMPG w terminie do 14 dni od dnia podjęcia przez Zarząd ZMPG 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 dniu 15 kwietnia 2026 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: [przetarg1DH2026@portgdansk.pl](mailto:przetarg1DH2026@portgdansk.pl) najpóźniej do dnia poprzedzającego wyznaczony termin wizji lokalnej do godz. 12.00.
2. W terminie do dnia 27 kwietnia 2026 r. istnieje możliwość składania w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej: [przetarg1DH2026@portgdansk.pl](mailto:przetarg1DH2026@portgdansk.pl) zapytań odnośnie Przetargu.
3. W przypadku pytań, które wpłyną do ZMPG po upływie terminu wskazanego w Dokumentacji, ZMPG nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi.
4. Udzielenie odpowiedzi wraz z treścią zapytania następuje przez podanie jej do wiadomości na stronie internetowej ZMPG pod adresem: <https://przetargi.portgdansk.pl/>. Udzielone odpowiedzi stanowią część Dokumentacji i wiążą Oferentów.



#### IV. Terminarz

WYDARZENIE	TERMIN
1. Wizja lokalna:	15 kwietnia 2026
2. Przyjmowanie pytań:	Do 27 kwietnia 2026 r.
3. Termin ostateczny wpłaty wadium:	do 7 maja 2026 r.
4. Termin ostateczny składania ofert:	8 maja 2026 r. godz. 13:30
5. Otwarcie ofert:	8 maja 2026 r. godz. 13: 45
6. Ogłoszenie wyników postępowania przetargowego:	14 dni od daty podjęcia uchwały przez Zarząd ZMPG w sprawie Przetargu
7. Negocjacje z wybranym Oferentem:	do 3 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 6 do Dokumentacji.

#### Załączniki:

- 1) załączone w wersji papierowej:
  - a) Załącznik nr 1 – Mapa,
  - b) Załącznik nr 2 – Mapa,
  - c) Załącznik nr 3 – Mapa,
  - d) Załącznik nr 4 – Karta terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
  - e) Załącznik nr 5 – wzór Umowy,
  - f) Załącznik nr 6 – Formularz,
  - g) Załącznik nr 7 – Wykaz obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości;
- 2) udostępniony na stronie internetowej: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>:  
Załącznik nr 8 – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów.