



**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 www.portgdansk.pl

Przetarg nr 4/DH/2026

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

**Przetarg publiczny na oddanie w najem zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni
12.171,00 m² zlokalizowanej w Gdańsku przy Nabrzeżu WOC I**

Gdańsk, czerwiec 2026 r.



Spis treści

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA	1
Spis treści	2
§ 1 Założenia przetargowe.....	3
I. Cel i przedmiot przetargu	3
II. Stan formalnoprawny i ograniczenia formalnoprawne	6
III. Istotne warunki Umowy.....	9
§ 2 Instrukcje dla oferentów	9
I. Sposób przygotowania i składania wniosku o dopuszczenie do licytacji	9
II. Kryteria wyboru oferty	12
III. Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia.....	12
IV. Terminarz.....	13
§ 3 Wniosek.....	13
Załączniki	13

§ 1

Założenia przetargowe

I. Cel i przedmiot przetargu

1. Przetarg publiczny nieograniczony nr 4/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**) zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 12.171,00 m² zlokalizowanej w Gdańsku przy Nabrzeżu WOC I na części działki nr 73/8 obręb 46, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00053669/6 (zwanej dalej „**Nieruchomością**”) na rzecz oferenta (zwanego dalej „**Oferentem**” lub „**Najemcą**”).
2. Lokalizację Nieruchomości przedstawia mapa, stanowiąca Załącznik nr 1 a lokalizację budowli mapa stanowiąca Załącznik nr 2 do niniejszej dokumentacji przetargowej (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. Nieruchomość będzie podlegała 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) złom;
 - 4) towary pyłące, kruszywa, oraz inne towary masowe niekonfekcjonowane;
 - 5) węgiel w każdej postaci.

Na Nieruchomości dopuszcza się przeładunki suchych towarów masowych wyłącznie przy użyciu technologii konfekcjonowania, uniemożliwiającej emisję pyłów do otoczenia.

6. Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie Wolnego Obszaru Celnego w Gdańsku (zwanego dalej „WOC”), przy nabrzeżu przeładunkowym w Basenie Władysława IV, co daje możliwość przeładunku i transportu towarów drogą morską. Najemca będzie miał prawo do współkorzystania na zasadzie ogólnodostępności z Nabrzeża WOC I (zwanego dalej „Nabrzeżem”) na warunkach określonych w Umowie, zgodnie z obowiązującymi w ZMPG, w tym zakresie zasadami (w tym regulaminami i taryfami) w wersji obowiązującej w dniu stosowania.
7. Oferenci licytują wysokość stawki czynszu za najem jednego metra kwadratowego (m²) powierzchni Nieruchomości. Minimalna wysokość wywołania stawki Opłaty Stałej wynosi równowartość kwoty **9,50** (słownie: dziewięć i 50/100) złotych netto miesięcznie za każdy m² powierzchni Nieruchomości. Wysokość minimalnego postąpienia wynosi **0,25 zł** (słownie: zero złotych i 25/100) netto.
8. 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) **Opłaty Stałej** obliczanej jako iloczyn najwyższej stawki czynszu zaoferowanej przez Oferenta podczas licytacji netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy i liczby m² powierzchni Nieruchomości wskazanej w § 1.I.1,
 - 2) **Opłaty 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) **Opłaty Eksploatacyjnej** za energię elektryczną w wysokości 1.014,65 zł (słownie: jeden tysiąc czternaście złotych i 65/100) netto miesięcznie za oświetlenie Nieruchomości przy wykorzystaniu słupów oświetleniowych;
 - 4) **Opłaty Ruchomej** związanej z dokonywanymi przez Najemcę przeładunkami portowymi niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej, obliczonej według następujących zasad:
 - a) za samochód osobowy o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony (dalej „Samochód Osobowy”), który został dostarczony na teren Nieruchomości lub nadany z terenu Nieruchomości w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, lub nabrzeże – statek, Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 2,10 zł (słownie: dwa złote i 10/100) netto za każdy Samochód Osobowy;
 - b) za Samochód Osobowy, który nie został dostarczony na teren Nieruchomości albo wysłany (nadany) drogą morską – w relacji środek transportu lądowego (kolej, samochód) – plac składowy, plac składowy- środek transportu lądowego (kolej, samochód), Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 10,50 zł (słownie: dziesięć złotych i 50/100) netto za każdy Samochód Osobowy;
 - c) za towar inny niż Samochód Osobowy, w tym również samochód o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, który został dostarczony na teren Nieruchomości lub nadany z terenu Nieruchomości w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, lub nabrzeże – statek, Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 3,70 zł (słownie: trzy złote i 70/100) netto za każdą przeładowaną tonę towaru innego niż Samochód Osobowy.

9. Minimalna ilość przeładowanych ton towarów w obrocie morskim realizowanych w granicach Nieruchomości, w każdym pełnym roku kalendarzowym, nie może być mniejsza niż **50.000,00** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) ton rocznie. W wypadku, gdyby ilość przeładowanych ton towarów w którymkolwiek roku kalendarzowym obowiązywania Umowy była mniejsza niż 50.000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy 00/100) ton rocznie, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia opłaty wyrównawczej na rzecz Wynajmującego (zwanej dalej „**Opłatą wyrównawczą**”). Opłata wyrównawcza za niewykonanie przez Najemcę w/w minimalnej ilości ton przeładunków obliczona będzie w wysokości odpowiadającej iloczynowi: różnicy pomiędzy 50.000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) ton rocznie a ilością faktycznie przeładowanych towarów drogą morską realizowanych w granicach Nieruchomości, w odpowiednim roku kalendarzowym oraz stawki wysokości 3,70 (słownie: trzy i 70/100) złotych netto za tonę dla niezrealizowanych przeładunków. Powyższe minimum przeładunkowe obowiązuje od 1 stycznia 2027 r.
10. Opłata wyrównawcza nie zostanie naliczona na zasadach wskazanych w ust.9 powyżej, w przypadku gdy Najemca pomimo niewykonania minimalnej ilości przeładowywanych ton towarów obsłuży statki przy Nabrzeżu WOC I, których łączne GT w jednym pełnym roku kalendarzowym nie będzie mniejsze niż 150.000,00 GT.
11. Czas oznaczony trwania Umowy wynosić będzie **4 (słownie: cztery) lata**.
12. ZMPG jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości oraz właścicielem zlokalizowanych na niej obiektów budowlanych.
13. Zgodnie z założeniami określonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nowy Port Wolny Obszar Celny - Zachód w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 403 uchwalonym uchwałą nr XXXV/1052/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2005 r., (zwanym dalej „**Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**”), który obejmuje kartę terenu nr 002 - P/U42, dla Nieruchomości wyznaczono funkcje: zabudowy produkcyjno - usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000,00 m². Kartę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczącą Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 8 do Dokumentacji.
14. Najemcy będzie przysługiwało niewyłączne uprawnienie do współkorzystania z torów kolejowych w rejonie Nieruchomości na obszarze WOC, zgodnie z obowiązującymi w ZMPG w tym zakresie zasadami (w tym regulaminami i taryfami) w wersji obowiązującej w dniu stosowania.
15. Zawarcie Umowy poprzedzone będzie zawarciem umowy przedwstępnej, która będzie przewidywała warunek zawarcia Umowy w postaci zgody Rady Nadzorczej ZMPG na oddanie w najem Nieruchomości zgodnie ze Statutem ZMPG.
16. Oferent może złożyć swoją ofertę wyłącznie na najem całej Nieruchomości.
17. 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 9.

18. We wszystkich sprawach związanych z Przetargiem Oferenci powinni kontaktować się z ZMPG. Ewentualne pytania i korespondencję prosimy kierować na następujący adres poczty elektronicznej: przetarg4DH2026@portgdansk.pl z dopiskiem w tytule wiadomości „Przetarg 4/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 licytacją**, prowadzoną w języku polskim i podlega obowiązującemu prawu polskiemu. Służy wyłonieniu najkorzystniejszej dla ZMPG oferty. W sprawach nieuregulowanych w Dokumentacji oraz Regulaminie, mają zastosowanie postanowienia 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. Planując Eksploatację Nieruchomości należy mieć na uwadze, że:
 - 1) 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;
 - 2) Oferentowi znane są warunki techniczne i eksploatacyjne na akwenie morskim sąsiadującym z nabrzeżami przeładunkowymi w szczególności ma świadomość, że nabrzeża mają charakter ogólnodostępny dla operatorów statków i ich ładunków, z zastrzeżeniem technicznych i organizacyjnych możliwości obsługi statków lub ładunków przy nabrzeżach, jego działalność nie może ograniczać innym użytkownikom możliwości korzystania z nabrzeży, a kolejność korzystania z nabrzeży ustala Główny Dyspozytor Portu zgodnie z postanowieniami określonymi w Załączniku nr 10 do Umowy;

- 3) w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości planowana jest inwestycja innego kontrahenta ZMPG polegająca na budowie magazynu chłodni (dalej „**Inwestycja Kontrahenta**”), której realizacja może wymagać przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego a także częściowego zmniejszenia powierzchni Nieruchomości objętej Przetargiem. Granice jak i powierzchnia zmniejszenia Nieruchomości, zostały przedstawione w Załączniku nr 3, z zastrzeżeniem, że mogą one ulec zmianie i zostaną ostatecznie określone po opracowaniu projektu Inwestycji Kontrahenta. Po uzyskaniu przez Wynajmującego zgód korporacyjnych, na oddanie w najem nieruchomości, na której ma być realizowana Inwestycja Kontrahenta, Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o zakresie zmniejszenia powierzchni Nieruchomości a Najemca będzie zobowiązany w terminie 1 (słownie: jednego) miesiąca od tego powiadomienia do zawarcia aneksu do Umowy uwzględniającego tę modyfikację. Najemca zobowiązany będzie w czasie trwania Umowy do umożliwienia dostępu do Nieruchomości w celu przeprowadzenia badań i analiz przez kontrahenta ZMPG realizującego powyższą Inwestycję Kontrahenta i podmiotów działających w jego imieniu.
- 4) ponadto w trakcie realizacji Inwestycji Kontrahenta mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości lub infrastruktury portowej bądź utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, przy czym Wynajmujący zobowiązany będzie uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości, i w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z realizacją Inwestycji Kontrahenta. Granice jak i powierzchnia zmniejszenia Nieruchomości, zostały przedstawione w Załączniku nr 3;
- 5) w rejonie Nieruchomości planowana jest realizacja projektu przebudowy Nabrzeża WOC I przez co mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości, utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, 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 ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób, aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości i Nabrzeża WOC I, i w związku z tym Najemca zrzeka 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. Intencją Wynajmującego jest przeprowadzenie inwestycji w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników nieruchomości i nabrzeża zlokalizowanych w rejonie prowadzonej inwestycji w szczególności dla Najemcy. Zakres planowanej inwestycji przebudowy Nabrzeża WOC I przedstawia Załącznik nr 3;
- 6) Najemca zobowiązany będzie do umożliwienia służbom technicznym ZMPG lub podmiotom działającym na jego zlecenie, gestorom sieci, 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 jego 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;
- 7) Najemca będzie zobowiązany do wykonania w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy od dnia zawarcia Umowy prac polegających na zamontowaniu na słupach oświetleniowych, zlokalizowanych na Nieruchomości, urządzeń umożliwiających pomiar zużycia energii

elektrycznej do jej oświetlenia (dalej „**Opomiarowanie**”). Dokumentację techniczną Opomiarowania należy uzgodnić z ZMPG a prace wykonać zgodnie z zasadami wskazanymi w § 5 Umowy. Wynajmujący zwróci Najemcy wcześniej zaakceptowane przez siebie koszty liczników i koncentratorów zdalnego odczytu zainstalowane na słupach oświetleniowych. 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.

- 8) w związku z lokalizacją Nieruchomości na terenie WOC, Najemca zobowiązany będzie do:
 - a) pisemnego powiadomienia organu celnego właściwego ze względu na położenie WOC o zamiarze rozpoczęcia działalności gospodarczej na terenie WOC, jak i (za pośrednictwem Oddziału Celnego) o dniu faktycznego jej zakończenia;
 - b) dokonania obowiązkowej rejestracji obrotu towarowego w ewidencji – „System wspomagający zarządzanie obsługi Wolnego Obszaru Celnego” (Program „WOC”) i przestrzegania postanowień Załącznika nr 12 do Umowy;
 - c) wykonywania wszelkich prac budowlanych lub adaptacyjnych na terenie WOC tylko po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym (zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 7 do Umowy) i otrzymaniu pozwolenia Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni. Z wnioskiem występuje Wynajmujący na podstawie pisemnego zgłoszenia Najemcy wysłanego do służb Wynajmującego zarządzających WOC.
4. Wynajmujący, w ramach Czynszu, udostępni Najemcy – niezależnie od Nieruchomości – dodatkowo do współkorzystania część nieruchomości o powierzchni 1.485,00 m², wskazaną w Załączniku nr 4, przeznaczoną do wspólnego korzystania z innymi podmiotami, w tym w szczególności z Solid Port sp. z o.o., przy czym na wskazanym obszarze zlokalizowana jest infrastruktura należąca do Solid Port sp. z o.o., w tym waga, z której Najemca nie jest uprawniony korzystać. Korzystanie z powyższego obszaru ma charakter niewyłączny i podlega organizacji operacyjnej portu, w tym wiążącym wytycznym Wynajmującego. Najemca jest uprawniony do korzystania z obszaru w szczególności w zakresie zapewnienia przejazdu, wykonywania czynności przeładunkowych oraz korzystania z tego obszaru w zakresie wynikającym z Eksploatacji, przy czym zobowiązany jest do korzystania z niego w sposób nieutrudniający korzystania przez inne podmioty oraz do dostosowania swojej działalności do zasad współkorzystania określonych przez Wynajmującego.
5. ZMPG zastrzega sobie możliwość oddania Nieruchomości lub jej części w najem innemu podmiotowi do czasu zawarcia umowy najmu z Oferentem.
6. Najemca zobowiązany będzie do działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi w ZMPG i opublikowanymi na stronie internetowej ZMPG. Ponadto Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Zarządowi Morskiego Portu Gdańsk najpóźniej do końca stycznia roku następującego po zakończeniu roku obrotowego ZMPG wszelkie informacje niezbędne do sporządzenia przez ZMPG 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 5 do Dokumentacji i – z zastrzeżeniem § 2.I.18 – 22 Dokumentacji – nie podlegają negocjacjom.

§ 2

Instrukcje dla oferentów

I. Sposób przygotowania i składania wniosku o dopuszczenie do licytacji

1. Przed wypełnieniem Wniosku o dopuszczenie do licytacji (dalej zwanego **Wnioskiem**) prosimy o bardzo dokładne zapoznanie się z Dokumentacją wraz ze wszystkimi jej załącznikami. Aby wziąć udział w Przetargu Oferent musi złożyć Wniosek, który zawiera w szczególności informacje o Oferencie i jego oświadczenia.
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 oraz sprawozdanie zarządu z działalności, w przypadku gdy sporządzenie tych sprawozdań 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. Ponadto aktualny bilans i rachunek zysków i strat sporządzony na koniec ostatniego miesiąca przed datą złożenia Wniosku. 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) aktualne na dzień składania wniosku zestawienie prezentujące strukturę terminową należności i zobowiązań z wyodrębnieniem należności i zobowiązań przeterminowanych wraz z informacją o okresach przeterminowania oraz 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 Wniosku, 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) zestawienie leasingów z podaniem rodzaju umowy (leasing operacyjny/ leasing finansowy) obejmujące aktualne saldo zobowiązań oraz harmonogram spłat rat leasingowych razem z opłatą końcową, jeśli w ramach zobowiązań pozabilansowych występują leasingi;
 - 7) opinię bankową o zdolności kredytowej Oferenta wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania Wniosku zawierającą:
 - 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 uwzględniającą bieżący stan i jakość obsługi zobowiązań Oferenta wobec banku oraz przyjęte w banku wewnętrzne standardy udzielania pożyczek i kredytów bankowych;
 - 8) 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 Wniosku 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 może stosownie do potrzeb przetargu publicznego żądać przedłożenia dodatkowych dokumentów.
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. 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.
7. 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.
8. Wniosek należy złożyć w jednej zamkniętej kopercie oznaczonej w następujący sposób: „Przetarg nr 4/DH/2026 – Wniosek”. Koperta powinna być oznaczona od zewnątrz znakami lub napisami identyfikacyjnymi Oferenta. Strony poszczególnych części Wniosku powinny zostać parafowane przez Oferenta oraz spięte w sposób trwały.
9. **Wniosek należy złożyć** na adres: *Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A., ul. Zamknięta 18, 80-545 Gdańsk, Kancelaria Ogólna*, w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 13 sierpnia 2026 r. do godziny 12.00**.
10. O dotrzymaniu terminu na złożenie Wniosku decyduje data i godzina jego wpływu do ZMPG.
11. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu, w kwocie odpowiadającej wartości **300.000,00** (słownie: trzysta 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;
12. Wymaganą kwotę wadium w pieniądzu wnosi się na rachunek bankowy ZMPG, prowadzony przez Alior Bank S.A. numer 84 2490 0005 0000 4600 8870 4929 tytułem: „Przetarg nr 4/DH/2026”. Wadium należy wpłacić w takim terminie, aby zostało zaksięgowane na wskazanym powyżej rachunku bankowym najpóźniej w dniu 28 lipca 2026 r. Oferent może załączyć do Wniosku potwierdzenie wpłacenia wadium na wskazany w niniejszej Dokumentacji rachunek bankowy.
13. W przypadku uchylania się Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, od zawarcia Umowy, ZMPG zatrzymuje wadium wraz z odsetkami.
14. 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.

15. ZMPG zastrzega możliwość składania zapytań lub zwrócenia się o wyjaśnienia co do złożonego już Wniosku, w szczególności w przypadku gdyby na podstawie tego Wniosku nie można było ustalić, czy warunki uczestnictwa, w tym wymagania formalne przewidziane w Dokumentacji zostały spełnione lub jeżeli oświadczenia Oferenta wynikające z Wniosku budzą wątpliwości.
16. Oferent pokrywa wszelkie koszty związane z uczestnictwem w postępowaniu, a także związane z przygotowaniem i złożeniem Wniosku, uczestnictwem w negocjacjach, również w przypadku unieważnienia postępowania lub zakończenia postępowania bez rozstrzygnięcia.
17. **Licytacja zostanie przeprowadzona w dniu 27 sierpnia 2026 r. o godz. 10:15** w siedzibie ZMPG w sali nr 9A.
18. Maksymalny okres negocjacji Umowy wynosi do trzech 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.
19. Zakres negocjacji wskazuje ZMPG. Negocjacje mogą dotyczyć w szczególności postanowień § 12 Umowy.
20. 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.
21. 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.
22. ZMPG nie ma obowiązku przystąpienia do negocjacji. W takim wypadku ZMPG oraz Oferent, którego oferta została wybrana 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.
23. 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. Oferty oceniane będą na podstawie wyłącznie jednego kryterium, tj. wysokości stawki Opłaty Stałej. Licytację wygrywa Oferent oferujący najwyższą stawkę Opłaty Stałej netto.
2. ZMPG informuje pisemnie Oferentów o wynikach Przetargu oraz ogłosi wyniki na stronie internetowej ZMPG w terminie do 14 (słownie: czternastu) 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 7 lipca 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: przetarg4DH2026@portgdansk.pl najpóźniej do dnia poprzedzającego wyznaczony termin wizji lokalnej do godz. 12.00.
2. W terminie do dnia 17 lipca 2026 r. istnieje możliwość składania w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej: przetarg4DH2026@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:	w dniu 7 lipca 2026 r.
2. Przyjmowanie pytań:	do 17 lipca 2026 r.
3. Termin ostateczny wpłaty wadium:	28 lipca 2026 r.
4. Termin ostateczny składania Wniosków:	13 sierpnia 2026 r. godz. 12:00
5. Przeprowadzenie licytacji:	27 sierpnia 2026 r. godz. 10:15
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 Wniosek

Wniosek został przedstawiony w Załączniku nr 6 do Dokumentacji.

Załączniki

- 1) załączone w wersji papierowej:
 - a) Załącznik nr 1 – Mapa lokalizacyjna,
 - b) Załącznik nr 2 – Mapa z infrastrukturą Wynajmującego,
 - c) Załącznik nr 3 – Mapa z zakresem Inwestycji Kontrahenta oraz zakresem remontu Nabrzeża WOC I,
 - d) Załącznik nr 4 – Mapa z zakresem nieruchomości do współkorzystania,
 - e) Załącznik nr 5 – Wzór Umowy,
 - f) Załącznik nr 6 – Wniosek,
 - g) Załącznik nr 7 – Wykaz obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości;
 - h) Załącznik nr 8 – Karta terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- 2) udostępniony na stronie internetowej ZMPG: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>:
 Załącznik nr 9 – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego.