



**ZARZĄD MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE SPÓŁKA AKCYJNA**

ul. Bytomska 7, 70-603 Szczecin; tel. (+48) 91 430 82 20; fax (+48) 91 462 48 42  
e-mail: [info@port.szczecin.pl](mailto:info@port.szczecin.pl); [www.port.szczecin.pl](http://www.port.szczecin.pl)

# DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO DOTYCZĄCEGO ZAWARCIA  
UMOWY DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZLOKALIZOWANEJ W PORCIE MORSKIM W SZCZECINIE  
NA OSTROWIE GRABOWSKIM

Szczecin, dnia 27 czerwca 2022 roku

## SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI .....	1
I. INFORMACJE OGÓLNE .....	2
II. FORMA PRZETARGU I SPOSÓB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.....	3
III. CEL I PRZEDMIOT PRZETARGU.....	5
IV. NIERUCHOMOŚĆ.....	5
V. PRZEZNACZENIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI .....	5
VI. ZAGOSPODAROWANIE I WYKORZYSTANIE NIERUCHOMOŚCI.....	7
VII. WADIUM .....	8
VIII. OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI .....	9
IX. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ .....	9
X. OFERTA I JEJ ISTOTNE ELEMENTY .....	10
XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.....	12
XII. OPAKOWANIE I OZNAKOWANIE OFERTY .....	13
XIII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT .....	13
XIV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT.....	13
XV. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.....	14
XVI. HARMONOGRAM .....	15
XVII. ISTOTNE WARUNKI UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ I UMOWY PRZYRZECZONEJ .....	15
XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	16
XIX. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ.....	16

## I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego przetargu jest ZARZĄD MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE S.A. z siedzibą w Szczecinie, adres: ul. Bytomska nr 7, 70-603 Szczecin, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: KRS 0000033768, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, REGON: 811649448, NIP: 9551889161.
2. Podstawą niniejszego przetargu są postanowienia § 36 i § 37 Statutu ZMPSiŚ S.A.
3. Do niniejszego postępowania stosuje się „Regulamin przeprowadzania przetargów na oddanie w dzierżawę, najem lub do korzystania nieruchomości, budynków, budowli lub lokali stanowiących własność lub będących w posiadaniu ZARZĄDU MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE S.A.”, którego aktualna treść została zamieszczona na stronie internetowej ZMPSiŚ S.A. pod adresem: <http://bip.port.szczecin.pl>.
4. W treści niniejszego dokumentu następujące wyrażenia będą miały znaczenie, które zostało im przypisane poniżej, chyba, że z treści niniejszego dokumentu wyraźnie wynika inaczej:
  - a) **I etap Przetargu, II etap Przetargu**, – oznacza odpowiedni etap Przetargu spośród etapów opisanych w Dokumentacji przetargowej, który został wymieniony w pkt II.5 Dokumentacji przetargowej;
  - b) **Dokumentacja przetargowa** – oznacza zbiór dokumentów na który składają się: niniejszy dokument wraz z wszystkimi dokumentami do niego załączonymi lub takimi, które nie są załączone, ale o których mowa w niniejszym dokumencie lub do których niniejszy dokument odsyła;
  - c) **Kodeks cywilny** – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
  - d) **Nieruchomość** – oznacza łącznie wszystkie nieruchomości gruntowe, o których mowa w pkt IV-VI Dokumentacji przetargowej;
  - e) **Oferent** – oznacza Uczestnika Przetargu, który złożył Ofertę;
  - f) **Oferta** – oznacza zbiór dokumentów zgodnych z Dokumentacją przetargową i Regulaminem, przygotowany na własny koszt i ryzyko oraz złożony w Przetargu zgodnie z Regulaminem i Dokumentacją przetargową przez Uczestnika Przetargu, spółkę celową lub konsorcjum utworzone z udziałem Uczestnika Przetargu na warunkach określonych w treści Dokumentacji przetargowej;
  - g) **Prawo** – oznacza prawo polskie, tj. wszelkie normy prawne obowiązujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wraz z aktami prawa miejscowego oraz z wszelkimi innymi przepisami powszechnie obowiązującymi w Porcie morskim w Świnoujściu, w tym przepisy wydawane przez organy administracji morskiej oraz ZMPSiŚ S.A.;
  - h) **Port morski w Szczecinie** – oznacza akweny i tereny znajdujące się wewnątrz granic określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 21 czerwca 2005 roku w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Szczecinie od strony lądu;
  - i) **Przetarg** – oznacza prowadzone przez ZMPSiŚ na podstawie Prawa, Statutu, Regulaminu i Dokumentacji przetargowej niedyskryminacyjne, przejrzyste, konkurencyjne i bezwarunkowe postępowanie, które służy realizacji przez ZMPSiŚ S.A. celów określonych w pkt III Dokumentacji przetargowej;
  - j) **Regulamin** – oznacza „Regulamin przeprowadzania przetargów na oddanie w dzierżawę, najem lub do korzystania nieruchomości, budynków, budowli lub lokali stanowiących własność lub będących w posiadaniu ZARZĄDU MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE S.A.”;
  - k) **Statut** – oznacza aktualny w dacie zastosowania statut spółki ZARZĄD MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE S.A. z siedzibą w Szczecinie, adres: ul. Bytomska nr 7, 70-603 Szczecin, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: KRS 0000033768, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, REGON: 811649448, NIP: 9551889161;
  - l) **Uczestnik Przetargu** – oznacza osobę lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej której Prawo przyznaje zdolność prawną, a także grupę lub konsorcjum takich osób lub jednostek, która dokona jakiegokolwiek czynności w Przetargu;
  - m) **Umowa przedwstępna** – oznacza podlegającą Prawu umowę zdefiniowaną w art.389 § 1 Kodeksu cywilnego, która zostanie zawarta pomiędzy ZMPSiŚ S.A. i Wybranym Oferentem, zobowiązującą strony do zawarcia Umowy przyrzeczonej;
  - n) **Umowa przyrzeczona** – oznacza podlegającą Prawu umowę dzierżawy Nieruchomości z elementami umowy o inwestycje, które zostaną zrealizowane na koszt i ryzyko Wybranego Oferenta, która zostanie zawarta pomiędzy ZMPSiŚ S.A. i Wybranym Oferentem w wykonaniu Umowy przedwstępnej;

- o) **Wybrany Oferent** – oznacza tego Oferenta, z którym ZMPSiŚ S.A. w toku negocjacji prowadzonych w II etapie Przetargu uzgodni pełną treść Umowy przyrzeczonej;
  - p) **Wadium** – oznacza kwotę, o której mowa w pkt VII Dokumentacji przetargowej;
  - q) **ZMPSiŚ S.A.** – oznacza spółkę prawa handlowego pod firmą: ZARZĄD MORSKICH PORTÓW SZCZECIN I ŚWINOUJŚCIE S.A. z siedzibą w Szczecinie, adres: ul. Bytomska nr 7, 70-603 Szczecin, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: KRS 0000033768, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, REGON: 811649448, NIP: 9551889161.
5. W Dokumentacji przetargowej, poza przypadkami, w których z treści Dokumentacji przetargowej wyraźnie wynika inaczej:
- a) tytuł Dokumentacji przetargowej lub tytuły poszczególnych jednostek redakcyjnych tekstu Dokumentacji przetargowej nie mają znaczenia prawnego i nie mają wpływu na interpretację postanowień Dokumentacji przetargowej lub Przetarg;
  - b) odesłania do jednostek redakcyjnych tekstu albo do załączników, które nie zawierają wskazania dokumentu, do którego się odnoszą stanowią odesłania do jednostek redakcyjnych Dokumentacji przetargowej albo do załączników do Dokumentacji przetargowej;
  - c) odesłania do aktów prawnych lub przepisów Prawa oznaczają odesłanie do odpowiednich, obowiązujących w dacie ich zastosowania, wersji aktów prawnych lub przepisów Prawa z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowowprowadzonych przepisów Prawa;
  - d) odesłania do portali internetowych lub stron internetowych lub informacji umieszczonych w Internecie oznaczają odesłanie do odpowiednich, aktualnych w dacie zastosowania portali, stron lub informacji, z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowych informacji zawartych w tych miejscach.
6. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Dokumentacji przetargowej, w każdym przypadku, w którym w Dokumentacji przetargowej użyta została liczba mnoga, te same postanowienia Dokumentacji przetargowej mają zastosowanie przy użyciu liczby pojedynczej oraz w każdym przypadku, w którym w Dokumentacji przetargowej użyta została liczba pojedyncza, te same postanowienia Dokumentacji przetargowej mają zastosowanie przy użyciu liczby mnogiej.

## II. FORMA PRZETARGU I SPOSÓB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Przetarg prowadzony będzie w formie nieograniczonego postępowania prowadzonego według procedury opisanej w treści niniejszego dokumentu, z zastrzeżeniem, że ostateczna pełna treść Umowy przyrzeczonej zostanie ustalona w drodze negocjacji, prowadzonych w trybie wskazanym w pkt XI.3 Regulaminu.
2. Przetarg oraz dalsze czynności zmierzające do zawarcia Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej będą prowadzone w imieniu ZMPSiŚ S.A. przez Komisję przetargową, powołaną zgodnie z Regulaminem, chyba że Prawo wymaga działania organów ZMPSiŚ S.A.
3. Przetarg prowadzony będzie w następujących formach: pisemna, dokumentowa, ustna lub z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej.
4. Formę właściwą dla odpowiedniej czynności dokonywanej w ramach Przetargu określa Dokumentacja przetargowa. W przypadku gdy Dokumentacja przetargowa nie określa formy właściwej dla odpowiedniej czynności w toku Przetargu, Uczestnik Przetargu ma prawo do dokonania takiej czynności w jednej z form wskazanych w pkt II.3 Dokumentacji przetargowej, według własnego uznania, chyba że Komisja przetargowa z odpowiednim wyprzedzeniem poinformuje wszystkich Uczestników Przetargu o konieczności zachowania wskazanej przez Komisję przetargową formy takiej czynności. Poinformowanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym może nastąpić poprzez publikację odpowiedniej informacji na stronie <http://bip.port.szczecin.pl>.
5. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Dokumentacji przetargowej, Przetarg zostanie przeprowadzony w następujących etapach:
  - a) I etap Przetargu:
    - (i) publiczne ogłoszenie o Przetargu;
    - (i) przygotowanie Ofert przez Uczestników Przetargu i złożenie Ofert;
    - (ii) otwarcie Ofert w miejscu i czasie wskazanym w Dokumentacji przetargowej;
    - (iii) weryfikacja wymogów formalnych i treści Ofert;

- (iv) ocena Ofert pozostałych po zastosowaniu pkt II.5 lit.a ppkt (iii) Dokumentacji przetargowej, na podstawie kryteriów wskazanych w pkt XVI Dokumentacji przetargowej oraz ustalenie liczby punktów, które zdobyły poszczególne Oferty niepodlegające odrzuceniu na podstawie Dokumentacji przetargowej lub Regulaminu;
  - (v) poinformowanie Uczestników Przetargu, którzy złożyli Oferty o liczbie punktów, które zdobyły poszczególne Oferty;
- b) II etap Przetargu:
- (i) zaproszenie do negocjacji dotyczących treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej w pierwszej kolejności tego Oferenta, którego Oferta zdobyła największą liczbę punktów w I etapie Przetargu, przy czym gdyby w okresie wskazanym w pkt II.10 Dokumentacji przetargowej ZMPSiŚ S.A. i odpowiedni Oferent zaproszony do udziału w II etapie Przetargu nie uzgodnili pełnej treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, ZMPSiŚ S.A. ma prawo według swego uznania do zakończenia negocjacji z odpowiednim Oferentem zaproszonym do udziału w II etapie Przetargu oraz zaproszenia do negocjacji dotyczących treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej w II etapie Przetargu innego Oferenta, którego Oferta zdobyła kolejno największą liczbę punktów w I etapie Przetargu – co może zostać powtórzone wielokrotnie, w stosunku do kolejnych Oferentów w porządku odpowiadającym malejącej liczbie punktów, które w II etapie Przetargu zdobyły poszczególne Oferty, o których mowa w pkt II.5 lit.a ppkt (iii) Dokumentacji przetargowej;
  - (ii) z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Dokumentacji przetargowej, zawarcie Umowy przedwstępnej z Wybranym Oferentem.
6. Warunkiem udziału w Przetargu jest złożenie Oferty w formie i o treści wskazanych w Dokumentacji przetargowej wraz ze wszystkimi dokumentami wskazanymi w treści Dokumentacji przetargowej jako załączniki do Oferty.
  7. W II etapie Przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie Uczestnicy Przetargu, którzy zostali zaproszeni przez Komisję przetargową do udziału w tym etapie Postępowania.
  8. W Przetargu ZMPSiŚ S.A. ma prawo do prowadzenia według swego uznania spotkań z Uczestnikami Przetargu zakwalifikowanymi do udziału w II etapie Przetargu oraz kontaktowania się z tymi Uczestnikami Przetargu.
  9. W przypadku, gdyby w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty zaproszenia do negocjacji, o których mowa w pkt II.5 lit.„b” ppkt (i) Dokumentacji przetargowej, ZMPSiŚ S.A. i odpowiedni w kolejności Oferent zaproszony do udziału w II etapie Przetargu nie uzgodnili pełnej treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, ZMPSiŚ S.A. będzie miał prawo według swego uznania do zakończenia negocjacji z odpowiednim Oferentem zaproszonym do udziału w II etapie Przetargu oraz zaproszenia do II etapu Przetargu innego Oferenta, którego Oferta zdobyła kolejno największą liczbę punktów w I etapie Przetargu – co może zostać powtórzone wielokrotnie, w stosunku do kolejnych Oferentów w porządku odpowiadającym malejącej liczbie punktów, które w I etapie Przetargu zdobyły poszczególne Oferty, o których mowa w pkt II.5 lit.a ppkt (iii) Dokumentacji przetargowej.
  10. Do negocjacji w II etapie Przetargu przetargowej nie stosuje się art.72 § 1 Kodeksu cywilnego. Negocjacje, o których mowa w zdaniu poprzedzającym mogą zostać zakończone przez ZMPSiŚ S.A. w każdym czasie, również bez podania przyczyny, co nie będzie w żadnym wypadku uważane za naruszenie dobrych obyczajów, w szczególności rozpoczęcie lub prowadzenie przez ZMPSiŚ S.A. negocjacji bez zamiaru zawarcia umowy.
  11. ZMPSiŚ S.A. zastrzega poufność wszelkich informacji przekazanych Oferentom w toku negocjacji w II etapie Przetargu oraz oświadcza, że informacje te stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa ZMPSiŚ S.A. Oferenci są zobowiązani do nieujawniania i nieprzekazywania innym osobom, jednostkom organizacyjnym lub podmiotom oraz niewykorzystywania informacji, o których mowa w zdaniu poprzedzającym dla celu innego, niż zawarcie Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej.
  12. Na podstawie uchwały Zarządu ZMPSiŚ S.A., w każdym czasie Przetarg może zostać odwołany lub zakończony bez rozstrzygnięcia, również bez podania przyczyny, poprzez ogłoszenie w formie identycznej jak ogłoszenie o Przetargu. W przypadku zakończenia Przetargu w sposób wskazany w zdaniu

poprzedzającym Uczestnikom Przetargu nie przysługują żadne roszczenia wobec ZMPSiŚ S.A., członków organów ZMPSiŚ S.A., osób zatrudnionych lub współpracujących z ZMPSiŚ S.A.

13. Dniem zakończenia Przetargu będzie dzień zawarcia Umowy przedwstępnej albo dzień podjęcia przez Zarząd ZMPSiŚ S.A. jednej z uchwał, o której mowa w pkt II.12 Dokumentacji przetargowej.

### III. CEL I PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Celem niniejszego przetargu jest wyłonienie najkorzystniejszej dla ZMPSiŚ S.A. Oferty zawarcia Umowy przyrzeczonej.
2. Przedmiotem przetargu prowadzonego na podstawie Dokumentacji przetargowej jest prawo dzierżawy Nieruchomości oraz inne uprawnienia i zobowiązania Wybranego Oferenta lub ZMPSiŚ S.A. wynikające z Dokumentacji przetargowej oraz uzgodnione przez Wybranego Oferenta i ZMPSiŚ S.A. w toku negocjacji prowadzonych w II etapie Przetargu.

### IV. NIERUCHOMOŚĆ

1. Nieruchomość została przedstawiona w treści planu stanowiącego Załącznik nr 02 do Dokumentacji przetargowej. Nieruchomość stanowi część działki gruntu nr 4/12 z obrębem śródmieście 84, zlokalizowanej przy ul. Logistycznej w Szczecinie, o powierzchni 1.457.486 m<sup>2</sup> położonej w całości w granicach Portu morskiego w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00097475/8;
2. ZMPSiŚ S.A. jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości.
3. Wyciągi z części opisowej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczący ustaleń szczegółowych dla odpowiednich terenów elementarnych w granicach których zlokalizowana jest Nieruchomość stanowi Załącznik nr 03 do Dokumentacji przetargowej.
4. Na podstawie odrębnych uzgodnień z Wybrany Oferentem oraz po zawarciu dodatkowych umów, ZMPSiŚ S.A. dopuszcza możliwość dokonania nakładów w granicach Nieruchomości lub w granicach nieruchomości przylegających do Nieruchomości, z zastrzeżeniem iż możliwość dokonania nakładów, o których mowa powyżej uzależniona jest w pierwszej kolejności od decyzji ZMPSiŚ S.A. a ponadto wymaga uprzedniego zaakceptowania przez Wybranego Oferenta i ZMPSiŚ S.A. warunków dodatkowych umów, które zostaną zawarte w sprawie odpowiednich nakładów.

### V. PRZEZNACZENIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. Po zawarciu z ZMPSiŚ S.A. Umowy przyrzeczonej, Wybrany Oferent będzie wykorzystywał Nieruchomość między innymi na prowadzenie działalności polegającej na: działalności przemysłowej / przyportowej, wykorzystującej dokonywanie transportu drogą morską, wspierającej proces dekarbonizacji oraz zgodnie z postanowieniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennych, o których mowa w pkt IV.3 Dokumentacji przetargowej.
2. Każdy Uczestnik Przetargu jest zobowiązany we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko przeanalizować stan faktyczny i prawny lokalizacji Nieruchomości oraz ocenić według własnego uznania warunki na obszarze Nieruchomości i odpowiedniego akwenu morskiego w Porcie morskim w Świnoujściu, a także wszelkie inne warunki mające wpływ na decyzje Uczestnika Przetargu, w tym na jego decyzję o udziale w Przetargu – wszelkie decyzje w powyższym zakresie zostaną podjęte wyłącznie przez Uczestnika Przetargu, na podstawie jego własnych analiz lub badań i wyłącznie na jego ryzyko.
3. ZMPSiŚ S.A. nie ponosi odpowiedzialności za przydatność Nieruchomości do wykorzystania w sposób przewidywany przez Uczestnika Przetargu. Każdy Uczestnik Przetargu jest zobowiązany we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko przeanalizować możliwość prowadzenia w granicach Nieruchomości działalności w sposób przewidywany przez Uczestnika Przetargu i ocenić, czy istnieją gospodarczo uzasadnione warunki do wykorzystania Nieruchomości w sposób przewidywany przez Uczestnika Przetargu, a także według własnego uznania zbadać i ocenić wszelkie inne warunki mające wpływ na

decyzje Uczestnika Przetargu – wszelkie decyzje w powyższym zakresie zostaną podjęte wyłącznie przez Uczestnika Przetargu, na podstawie jego własnych analiz lub badań i wyłącznie na jego ryzyko.

4. W stosunkach prawnych wynikających lub związanych z Przetargiem wyłączone jest zastosowanie art. 700 Kodeksu cywilnego w odniesieniu do Nieruchomości i postanowienie takie zostanie zawarte w Umowie przyrzeczonej.
5. Wszelkie decyzje, pozwolenia i zgody oraz inne rozstrzygnięcia organów władzy lub administracji publicznej niezbędne do korzystania z Nieruchomości w sposób przewidywany przez Wybranego Oferenta zostaną uzyskane przez Wybranego Oferenta jego staraniem oraz na jego koszt i ryzyko.
6. Przy określaniu sposobu zagospodarowania Nieruchomości, Oferent powinien założyć jak najmniejszą ingerencję w środowisko naturalne (zarówno lądowe, jak i morskie) oraz zastosowanie rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie zagospodarowania Nieruchomości przez Oferenta na środowisko przyrodnicze i możliwie, jak najmniej uciążliwy dla otoczenia sposób korzystania z Nieruchomości. Preferowane przez ZMPSiŚ S.A. będzie przyjęcie przez Oferenta w opracowanej przez niego koncepcji korzystania z Nieruchomości zastosowania podczas fazy zagospodarowania i fazy eksploatacji Nieruchomości sprzętu generującego możliwie jak najmniejsze oddziaływanie na atmosferę oraz rozwiązań minimalizujących emisję hałasu (najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby korzystanie ze sprzętu o napędzie elektrycznym).
7. Określenie rodzaju, ilości, cech i parametrów obiektów lub rzeczy (sprzętu, etc.), które zostaną umieszczone w granicach Nieruchomości oraz umieszczenie w granicach Nieruchomości jakichkolwiek rzeczy ruchomych, urządzeń lub instalacji zależeć będzie od własnego uznania i decyzji Oferenta.
8. Uczestnik Przetargu ma obowiązek wziąć pod uwagę co najmniej następujące okoliczności planując korzystanie z Nieruchomości i oceniając przydatność Nieruchomości:
  - a) korzystanie z Nieruchomości podlega ograniczeniom wynikającym z Prawa;
  - b) infrastruktura zapewniająca dostęp do Portu morskiego w Szczecinie, infrastruktura portowa zlokalizowana w Porcie morskim w Szczecinie, w tym: tory kolejowe, bocznicie kolejowe, drogi, przyłącza, sieci, etc. mają charakter ogólnodostępny dla operatorów statków i ich ładunków;
  - c) nie istnieją obiekty budowlane lub instalacje zapewniające zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w granicach Nieruchomości;
  - d) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się: obiekty budowlane (w tym nieukończone) nie ujawnione w treści dostępnych map lub planów obejmujących Nieruchomość, które nie zostały zinwentaryzowane lub co do których ZMPSiŚ S.A. nie posiada dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej
  - e) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się: niewybuchy, niewypały lub inne substancje lub rzeczy niebezpieczne etc., które Wybrany Oferent będzie zobowiązany usuwać we własnym zakresie i na własne ryzyko oraz ponieść wszelkie z tym związane wydatki, bez prawa żądania od ZMPSiŚ S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
  - f) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się: stanowiska archeologiczne, przedmioty o wartości historycznej, etc., które Wybrany Oferent będzie zobowiązany usuwać we własnym zakresie i na własne ryzyko oraz ponieść wszelkie z tym związane wydatki, bez prawa żądania od ZMPSiŚ S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
  - g) Umowa przyrzeczona, jaką ZMPSiŚ S.A. zawrze z Wybrany Oferentem będzie zobowiązywała Wybranego Oferenta do ponoszenia niezależnie od czynszu dzierżawnego kosztów dodatkowych związanych z gruntem obejmujących zwrot ZMPSiŚ S.A. w szczególności: podatku od nieruchomości dotyczącego gruntów i budowli wchodzących w skład Nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste od Nieruchomości, kosztów usług wodnych oraz inne koszty opłat publiczno-prawnych związanych z gruntem, w zryczałtowanej wysokości po 0,15 zł (zero złotych i piętnaście groszy) za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości miesięcznie, z zastrzeżeniem, że w przypadku zmiany któregokolwiek z powyżej wymienionych składników kosztów dodatkowych związanych z gruntem lub w przypadku wprowadzenia nowego obciążenia dotyczącego gruntu powyżej wskazana kwota wskazana powyżej będzie niezwłocznie uaktualniana, co nie będzie stanowiło zmiany Umowy przyrzeczonej;
  - h) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do odpowiedniego utrzymania, konserwacji, dokonywania wszelkich napraw lub remontów, jak również wymaganych przeglądów lub

- testów wszystkich wydzierżawionych obiektów budowlanych, urządzeń lub innych konstrukcji znajdujących się w granicach Nieruchomości lub wybudowanych przez Wybranego Oferenta w celu utrzymywania ich w stanie, w jakim zgodnie z przepisami Prawa oraz zasadami prawidłowej gospodarki powinny się one znajdować, w szczególności dla zapewnienia możliwości prowadzenia racjonalnej oraz efektywnej działalności;
- i) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do ochrony Nieruchomości przez specjalistyczną formację ochronną, w sposób zapewniający adekwatną ochronę Nieruchomości zgodnie z Prawem;
  - j) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do adekwatnego zabezpieczenia przeciwpożarowego Nieruchomości w sposób określony przez Prawo.
9. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do należytego przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko, w terminach określonych w treści Umowy przyrzeczonej, inwestycji wymienionych przez Wybranego Oferenta w formularzu stanowiącym Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej oraz poniesienia wszelkich innych nakładów niezbędnych lub celowych do zagospodarowania Nieruchomości w sposób określony w treści jego Oferty. Zakres i wartość zobowiązania inwestycyjnego Wybranego Oferenta określony w treści Umowy przyrzeczonej nie może być mniejszy, niż zakres i wartość inwestycji wymienione przez Wybranego Oferenta w Ofercie. Realizacja przez Wybranego Oferenta inwestycji, o których mowa powyżej będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w dokumencie p.t. „Zasady prowadzenia robót inwestycyjnych, modernizacyjnych i adaptacyjnych” stanowiącym Załącznik nr 04 do Dokumentacji przetargowej.
10. Sposób korzystania z Nieruchomości przez Wybranego Oferenta nie może obejmować:
- a) przyjmowania, transportowania, przeładowywania lub składowania żadnych odpadów poza odpadami wytworzonymi w granicach Nieruchomości, co nie dotyczy odpadów będących ładunkami statków, o ile odpady będące ładunkami statków są transportowane, przeładowywane i składowane zgodnie z Prawem;
  - b) przyjmowania, transportowania, przeładowywania lub składowania ładunków, które będą zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich;
  - c) transportowania, przeładowywania lub składowania ropy naftowej, albo: gazów płynnych, paliw płynnych, produktów naftowych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku 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;
  - d) transportowania, przeładowywania lub składowania: materiałów wybuchowych i przedmiotów z materiałami wybuchowymi, materiałów promieniotwórczych, etc. , co nie dotyczy odpadów będących ładunkami statków, o ile odpady będące ładunkami statków są transportowane, przeładowywane i składowane zgodnie z Prawem.

## VI. ZAGOSPODAROWANIE I WYKORZYSTANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Na warunkach określonych w Dokumentacji przetargowej Oferent ma obowiązek złożyć jako część Oferty koncepcję zagospodarowania Nieruchomości. Koncepcja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym musi zawierać co najmniej:
  - a) opisowe i graficzne przedstawienie planowanego sposobu zagospodarowania całej Nieruchomości, zgodnie z warunkami określonymi w pkt IV i pkt V Dokumentacji przetargowej oraz zgodnie z treścią Oferty złożonej przez danego Oferenta;
  - b) harmonogram zagospodarowania całej Nieruchomości w sposób, o którym mowa w pkt VI.1 lit.a Dokumentacji przetargowej;
  - c) harmonogram poniesienia przez Oferenta nakładów na zagospodarowanie całej Nieruchomości w sposób, o którym mowa w pkt VI.1 lit.a Dokumentacji przetargowej;
2. Koncepcja, o której mowa w pkt VI.1 Dokumentacji przetargowej musi być zgodna z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą Nieruchomości.
3. Oferta, która nie będzie zawierać wszystkich informacji wymienionych w pkt VI.1 Dokumentacji przetargowej zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wymogów określonych w Dokumentacji



przetargowej i zostanie odrzucona, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia wskazanych przez Komisję przetargową uchybień w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie.

## VII. WADIUM

1. Warunkiem rozpatrzenia przez Komisję przetargową Oferty jest wniesienie przez Oferenta składającego Ofertę w terminie do dnia 05 sierpnia 2022 roku wadium w pieniądzu w wysokości określonej w pkt VII.2 Dokumentacji przetargowej.
2. Wadium w Przetargu wynosi: 1.000.000,00 (milion i 00/100) złotych.
3. Wadium w Przetargu należy wnieść wyłącznie przelewem na rachunek bankowy ZMPSiS S.A. prowadzony w banku PKO BP, numer rachunku: 10 1020 4795 0000 9802 0112 4932.
4. O terminie wniesienia wadium w Przetargu decyduje data uznania rachunku bankowego ZMPSiS S.A. wskazanego w pkt VII.3 Dokumentacji przetargowej.
5. Wadium wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, zostanie zwrócone odpowiedniemu Oferentowi w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty odpowiedniego zdarzenia:
  - a) w przypadku odwołania Przetargu lub podjęcia przez Zarząd ZMPSiS S.A. jednej z uchwał, o której mowa w pkt II.12 Dokumentacji przetargowej – wszystkim Oferentom, którzy wpłacili wadium;
  - b) na sporządzony na piśmie pod rygorem nieważności wniosek Oferenta, który wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert określonym w pkt XIII.2 Dokumentacji przetargowej – temu Oferentowi.
6. Wadium wniesione przez Oferenta, którego oferta została odrzucona lub przez Oferenta zaproszonego do udziału w II etapie Przetargu, z którym ZMPSiS S.A. zakończył negocjacje na mocy pkt II.9 Dokumentacji przetargowej, z uwzględnieniem oprocentowania wynikającego z umowy rachunku bankowego na którym było przechowywane, pomniejszone ewentualne opłaty bankowe i koszty bankowe za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Oferenta, zostanie zwrócone Oferentowi, który wniósł to wadium na rachunek bankowy wskazany przez niego na piśmie pod rygorem nieważności, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia ZMPSiS S.A. odpowiedniego dokumentu zawierającego oświadczenie Oferenta.
7. W przypadku nie ziszczenia się któregośkolwiek z warunków zawarcia Umowy przyrzeczonej, w szczególności warunków, o których mowa w pkt XII.5 Regulaminu lub pkt XVIII.3 Dokumentacji przetargowej, wadium wniesione przez Wybranego Oferenta wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany na piśmie pod rygorem nieważności przez Wybranego Oferenta, zostanie zwrócone Wybranemu Oferentowi na rachunek bankowy wskazany przez niego na piśmie pod rygorem nieważności, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty doręczenia ZMPSiS S.A. odpowiedniego dokumentu zawierającego oświadczenie Wybranego Oferenta.
8. Wadium wniesione przez Wybranego Oferenta podlega zatrzymaniu przez ZMPSiS S.A. i zostanie zaliczone na poczet pierwszych chronologicznie zobowiązań pieniężnych Wybranego Oferenta określonych w Umowie przedwstępnej lub Umowie przyrzeczonej, chyba że przed zawarciem odpowiedniej umowy zostanie wykorzystane na zaspokojenie innych roszczeń ZMPSiS S.A. wobec Wybranego Oferenta.
9. W przypadku poniesienia jakichkolwiek szkód za które Oferent ponosi odpowiedzialność, ZMPSiS S.A. będzie uprawniony do zaspokojenia swoich roszczeń, w tym spornych, w pierwszej kolejności z Wadium. W przypadku zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń z Wadium, ZMPSiS S.A. niezwłocznie poinformuje odpowiedniego Oferenta o takim zdarzeniu.
10. O dotrzymaniu terminów określonych w treści pkt VII.5-7 Dokumentacji przetargowej decyduje data obciążenia rachunku bankowego ZMPSiS S.A.

11. W przypadku, gdyby Oferent nie wniósł całego Wadium na zasadach określonych w niniejszym pkt VII Dokumentacji przetargowej, Oferta złożona przez takiego Oferenta zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia Wadium w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie.

## VIII. OGŁĘDZINY NIERUCHOMOŚCI

1. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Dokumentacji przetargowej, w dniach od 11 lipca 2022 roku do 22 lipca 2022 roku Uczestnicy Przetargu będą mogli dokonać oględzin Nieruchomości, pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z ZMPSiŚ S.A. terminu oględzin
2. Warunkiem udziału w oględzinach Nieruchomości jest dokonanie przez Uczestnika Przetargu zgłoszenia w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej: lease@port.szczecin.pl najpóźniej do dnia 8 lipca 2022 roku do godz.12:00. Zgłoszenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym musi zawierać informację o nazwie (firmie) Uczestnika Przetargu i jego adresie siedziby oraz imię i nazwisko, a także serię i numer dowodu osobistego przedstawicieli tego Uczestnika Przetargu, którzy zamierzają wziąć udział w oględzinach Nieruchomości.
3. Do oględzin Nieruchomości zostaną dopuszczone wyłącznie osoby wskazane w zgłoszeniu, o którym mowa w pkt VIII.2 Dokumentacji przetargowej pod warunkiem, że w miejscu i terminie wskazanym w pkt VIII.1 Dokumentacji przetargowej osoby te okażą przedstawicielowi ZMPSiŚ S.A. prowadzącemu oględziny Nieruchomości odpowiedni dokument tożsamości potwierdzający dane wskazane w zgłoszeniu, o którym mowa w pkt VIII.2 Dokumentacji przetargowej i umożliwią przedstawicielowi ZMPSiŚ S.A. zapoznanie się z danymi zawartymi w okazanym dokumencie tożsamości.
4. Osoby nie wymienione w zgłoszeniu, o którym mowa w pkt VIII.2 Dokumentacji przetargowej nie będą mogły wziąć udziału w oględzinach Nieruchomości.

## IX. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ

1. Do czternastego dnia przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej, każdy Uczestnik Przetargu może zwrócić się do ZMPSiŚ S.A. o wyjaśnienie treści Dokumentacji przetargowej z zastrzeżeniem konieczności zachowania przez osobę wnoszącą o wyjaśnienie treści Dokumentacji przetargowej procedury określonej poniżej w niniejszym pkt IX Dokumentacji przetargowej.
2. Wniosek o udzielenie wyjaśnienia dotyczącego treści Dokumentacji przetargowej musi zostać sformułowany w języku polskim i zostać doręczony ZMPSiŚ S.A. do upływu terminu określonego w pkt IX.1 Dokumentacji przetargowej, w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej: lease@port.szczecin.pl. Wniosek, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym musi zawierać informację o nazwie (firmie) Uczestnika Przetargu i jego adresie siedziby i konkretnie sformułowane zapytanie, a nadto wyraźnie wskazywać w tytule wiadomości, że dotyczy Przetargu.
3. Wniosek, o którym mowa w pkt IX.1 i pkt IX.2 Dokumentacji przetargowej nie może dotyczyć udzielenia porad Uczestnikowi Przetargu, w szczególności dotyczących treści Oferty, etc.
4. Wnioski naruszające postanowienia pkt IX.1-3 Dokumentacji przetargowej zostaną pozostawione bez odpowiedzi.
5. Do siódmego dnia przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej, Komisja przetargowa udzieli odpowiedzi na wnioski prawidłowo złożone, które nie naruszają postanowień pkt IX.1-3 Dokumentacji przetargowej, poprzez umieszczenie na stronie internetowej pod adresem: <http://bip.port.szczecin.pl/> odpowiedniego wyjaśnienia wraz z treścią pytania.
6. W przypadku nie udzielenia przez Komisję przetargową odpowiedzi na wniosek, o którym mowa w pkt IX.1-3 Dokumentacji przetargowej, Uczestnikowi Przetargu, który złożył taki wniosek nie przysługują żadne roszczenia wobec ZMPSiŚ S.A., członków organów ZMPSiŚ S.A., osób zatrudnionych lub współpracujących z ZMPSiŚ S.A.

7. Bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, odpowiedzi na pytania udzielone w sposób określony w pkt IX.6 Dokumentacji przetargowej staną się częścią Dokumentacji przetargowej wiążącą wszystkich Uczestników Przetargu.

## **X. OFERTA I JEJ ISTOTNE ELEMENTY**

1. Z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego punktu, Oferta może zostać złożona wyłącznie przez osobę posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych, jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której Prawo przyznaje zdolność prawną albo konsorcjum w skład którego wchodzi osoba lub jednostki wymienione powyżej.
2. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną Ofertę. W przypadku gdyby Oferent złożył więcej niż jedną Ofertę, ocenie podlegać będzie wyłącznie najpóźniejsza Oferta złożona przez tego Oferenta, a wcześniejsze Oferty tego Uczestnika Przetargu zostaną pominięte w całości i uznane za nieważne.
3. Oferent jest zobowiązany do złożenia kompletnej (tj. zawierającej wszystkie dokumenty, oświadczenia i informacje wskazane w Dokumentacji przetargowej) Oferty zgodnej z wszystkimi wymogami określonymi w Dokumentacji przetargowej.
4. Z zastrzeżeniem pkt XI.5 Dokumentacji przetargowej lub odmiennych postanowień Regulaminu albo Dokumentacji przetargowej, Oferta, która jest niekompletna, tzn. nie zawiera wszystkich dokumentów, oświadczeń lub informacji wskazanych w Dokumentacji przetargowej o odpowiedniej treści lub w odpowiedniej formie, zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.
5. W przypadku gdyby Oferent złożył Ofertę naruszającą postanowienia Dokumentacji przetargowej lub Regulaminu, przed odrzuceniem Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia Oferty pod rygorem odrzucenia Oferty złożonej przez Uczestnika Przetargu, który nie wykonał w wyznaczonym przez Komisję przetargową terminie odpowiedniego wezwania Komisji przetargowej.
6. Oferta musi zostać sporządzona w całości w języku polskim (dopuszcza się stosowanie w treści wyrażen angielskojęzycznych), na piśmie pod rygorem nieważności, czytelnie, w sposób trwały.
7. Oferta, tj. wypełniony formularz stanowiący Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej i wszystkie dokumenty składające się na Ofertę muszą zostać podpisane przez osobę albo osoby należycie umocowane do reprezentowania Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji tego Oferenta, albo należycie umocowanego pełnomocnika Oferenta. Odpowiednie wykazanie umocowania osoby lub osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym obciąża wyłącznie Oferenta. Oferta nie spełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wszystkich wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i odrzucona bez rozpatrywania, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia wskazanych przez Komisję przetargową uchybień w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie.
8. Oferent ma obowiązek wypełnienia formularza stanowiącego Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej, a w szczególności wskazania w treści tego formularza kwoty, którą w przypadku zawarcia z nim Umowy przyrzeczonej, Oferent zobowiązuje się płać ZMPSiŚ S.A. za korzystanie z Nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy przyrzeczonej (z zastrzeżeniem, że kwota zaoferowana przez Oferenta w treści Oferty nie może być niższa, niż kwota określona w pkt XVI.4 Dokumentacji przetargowej) i złożenia tego formularza po wypełnieniu jako części Oferty. Oferta nie spełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wszystkich wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i odrzucona bez rozpatrywania, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia wskazanych przez Komisję przetargową uchybień w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie.
9. Wszystkie dokumenty dołączone do Oferty muszą zostać złożone w oryginałach lub odpisach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osobę albo osoby należycie umocowane do reprezentowania Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji Oferenta, albo przez należycie umocowanego pełnomocnika Oferenta. W przypadku potwierdzenia przez pełnomocnika Oferenta zgodności z oryginałem odpisów złożonych przez Oferenta dokumentów, pełnomocnik zobowiązany jest

- do wykazania swojego umocowania odpowiednimi dokumentami. Oferta nie spełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę nie spełniającą wszystkich wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i odrzucona bez rozpatrywania, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia wskazanych przez Komisję przetargową uchybień w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie.
10. Oferta musi zawierać wskazanie czasu, na jaki Oferent zamierza zawrzeć Umowę przyrzeczoną. ZMPSiŚ S.A. wyklucza zawarcie Umowy przyrzeczonej na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony powyżej 30 (trzydziestu) lat.
  11. Oprócz innych dokumentów wskazanych w Dokumentacji przetargowej, do Oferty muszą zostać dołączone następujące dokumenty:
    - a) aktualny i sporządzony nie wcześniej, niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej odpis z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczący Oferenta albo pobrany nie wcześniej niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej wydruk informacji pobranej w trybie art.4 ust.4aa Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sadowym dotyczącej Oferenta lub odpowiedni odpis z innego rejestru lub ewidencji, w której zgodnie z obowiązującymi przepisami wpisany jest Oferent;
    - b) aktualne i sporządzone nie wcześniej, niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej zaświadczenie wydane przez właściwy miejscowo dla siedziby lub miejsca zamieszkania Oferenta organ administracji skarbowej o braku zaległości podatkowych Oferenta;
    - c) aktualne i sporządzone nie wcześniej, niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej zaświadczenie wydane przez oddział ZUS właściwy miejscowo dla siedziby lub miejsca zamieszkania Oferenta potwierdzające brak zaległości Oferenta w regulowaniu odpowiednich składek;
    - d) dokumenty potwierdzające zorganizowanie przez Oferenta adekwatnych do rozmiaru planowanych wydatków źródeł finansowania zagospodarowania Nieruchomości w sposób wskazany w Ofercie oraz innych nakładów finansowanych przez Oferenta, w szczególności:
      - (i) w przypadku zamiaru finansowania ze środków własnych – wydane przez bank potwierdzenie zgromadzenia odpowiednich środków finansowych na rachunku Oferenta;
      - (ii) w przypadku zamiaru finansowania z pożyczki lub kredytu – tzw. *term sheet* dla całego przedsięwzięcia wraz z pisemną deklaracją wszystkich instytucji finansujących o zamiarze udzielenia finansowania dla podmiotu wskazanego w tym dokumencie, potwierdzającą uzgodnienie z Oferentem warunków finansowania;
      - (iii) w przypadku, gdy jako jedno ze źródeł finansowa zostaną wskazane środki pochodzące od podmiotu wchodzącego w skład Oferenta lub kapitałowo powiązanego z Oferentem – list patronacki (tzw. *letter of comfort*), wydany przez ten podmiot;
      - (iv) inny dokument potwierdzający wiarygodne według uznania ZMPSiŚ S.A. źródła finansowania zagospodarowania Nieruchomości.
  12. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów o których mowa w pkt XI.11 lit.a-c Dokumentacji przetargowej, składa wraz z Ofertą zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracji publicznej lub innego odpowiedniego podmiotu miejsca siedziby albo zamieszkania Oferenta, określające jego status prawny oraz dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania wskazujące osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta i potwierdzające odpowiednio: aktualne prowadzenie działalności gospodarczej przez Oferenta, bieżące opłacanie podatków przez Oferenta i brak zaległości podatkowych Oferenta oraz to, że Oferent nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenie społeczne. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, muszą być aktualne i nie mogą zostać sporządzone wcześniej, niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej.
  13. Jeżeli w kraju miejsca siedziby lub zamieszkania Oferenta, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt XI.11 lit.a-c Dokumentacji przetargowej, Oferent składa wraz z Ofertą dokument zawierając oświadczenie Oferenta, w którym poza informacjami wskazanymi w pkt XI.11 lit.a-c Dokumentacji

przetargowej wskazane muszą zostać także osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym musi zostać złożone przed właściwym organem sądowym, administracyjnym, organem samorządu gospodarczego odpowiednio kraju miejsca siedziby lub zamieszkania Oferenta, albo przed notariuszem i w przypadku gdy Oferent nie jest osobą fizyczną, która bezpośrednio składa to oświadczenie, musi zawierać nadto poświadczenie właściwego organu sądowego, administracyjnego albo organu samorządu gospodarczego odpowiednio kraju miejsca siedziby lub zamieszkania Oferenta, albo notariusza o prawidłowej reprezentacji Oferenta przy składaniu tego oświadczenia. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, muszą być aktualne i nie mogą zostać sporządzone wcześniej, niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem ostatecznego terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej.

14. Oferent ma prawo złożyć wraz z Ofertą dodatkowe dokumenty, w szczególności pozwalające na ocenę lub weryfikację sytuacji prawnej, ekonomicznej lub wiarygodności złożonych dokumentów, z zastrzeżeniem, że dokumenty te mogą zostać pominięte przez Komisję przetargową.
15. Do Oferty nie stosuje się: art.66<sup>2</sup>, art.67, art.68<sup>2</sup>, art.69, art.70, art.70<sup>2</sup>, art.70<sup>3</sup> § 1 i § 3 Kodeksu cywilnego,
16. Do dokumentów składających się na Ofertę stosuje się również postanowienia Regulaminu.
17. Oferta, która nie będzie zawierała wszystkich dokumentów wymienionych w Dokumentacji przetargowej w odpowiedniej formie i treści, określonych w Dokumentacji przetargowej lub Regulaminie albo Oferta uznana przez Komisję przetargową za niewiarygodną, może zostać uznana za Ofertę nie spełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostać odrzucona, z zastrzeżeniem, że przed odrzuceniem takiej Oferty Komisja przetargowa ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia wskazanych przez Komisję przetargową uchybień w wyznaczonym przez Komisję przetargową odpowiednim terminie. W szczególności odrzuceniu bez rozpatrywania, jako nieważna podlegać będzie Oferta:
  - a) złożona po upływie terminu składania Ofert określonego w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej;
  - b) złożona w miejscu innym, niż określone w pkt XIV.3 Dokumentacji przetargowej;
  - c) złożona przez Uczestnika Przetargu, którego udział w Przetargu narusza warunki określone w Regulaminie lub Dokumentacji przetargowej;
  - d) z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Dokumentacji przetargowej, niekompletna albo naruszająca inne postanowienia Dokumentacji przetargowej lub Regulaminu;
  - e) Oferenta, który w wyznaczonym przez Komisję przetargową terminie nie wykonał wezwania Komisji przetargowej dotyczącego treści lub formy Oferty lub jej części;
  - f) nierealna, niepozwalająca zdaniem Komisji przetargowej na realizację zagospodarowania Nieruchomości w sposób wskazany w Ofercie, w sposób nieuzasadniony odbiegająca od warunków rynkowych, etc.
18. Wszelkie kwoty wskazane w walutach obcych w treści Oferty lub innych dokumentów złożonych wraz z Ofertami dla potrzeb Przetargu zostaną przeliczone na złote polskie według kursu odpowiedniej waluty obcej określonego w tabeli A ogłoszonej przez Narodowy Bank Polski w dniu w którym na stronie internetowej ZMPSiS S.A. zostanie opublikowane ogłoszenie o Przetargu.

## XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Pod rygorem odrzucenia Oferty, Oferent ma obowiązek złożyć w treści Oferty oświadczenie o treści ustalonej Załączniku nr 07 do Dokumentacji przetargowej, że pozostanie on związany bez zastrzeżeń lub warunków całą złożoną przez siebie Ofertą do dnia 31 grudnia 2022 roku.
2. W przypadku doręczenia Oferentowi oświadczenia ZMPSiS S.A. na piśmie o jednym z następujących zdarzeń: odwołanie lub unieważnienie Przetargu albo o uzgodnieniu warunków Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej z innym Oferentem, Uczestnik Przetargu nie będzie już związany Ofertą. W przypadku odwołania Przetargu zgodnie z pkt IX.4 Regulaminu albo zakończenia Przetargu bez rozstrzygnięcia zgodnie z pkt IX.5 Regulaminu, od daty podjęcia odpowiedniej uchwały przez Zarząd ZMPSiS S.A. wszyscy Oferenci przestaną być związani złożonymi przez siebie Ofertami.

## XII. OPAKOWANIE I OZNAKOWANIE OFERTY

1. Oferent zobowiązany jest do złożenia Oferty w niniejszym przetargu w opakowaniu według uznania Oferenta: uniemożliwiającym zapoznanie się z treścią Oferty bez otwierania opakowania i uniemożliwiającym otwarcie lub ponowne zamknięcie opakowania Oferty bez pozostawienia śladów po otwarciu.
2. Oferta musi zostać złożona w jednym zamkniętym, nieprzejrzystym opakowaniu. Oferent zobowiązany jest do umieszczenia w sposób trwały na zewnętrznym opakowaniu Oferty oznaczenia nazwy (firmy) lub imienia i nazwiska Oferenta wraz z podaniem adresu do korespondencji.
3. Oferent zobowiązany jest do umieszczenia na opakowaniu Oferty adnotacji o treści: „Oferta – przetarg Ostrow Grabowski”.
4. Obowiązek należytego opakowania i oznaczenia Oferty obciąża wyłącznie Oferenta, który ponosi wszelkie ryzyka z tym związane.
5. W przypadku nienależytego opakowania Oferty lub nie spełnienia przez opakowanie Oferty wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej lub wynikających z praktyki i zwyczajów w powyższym zakresie, Oferentom nie przysługują żadne roszczenia wobec ZMPSiŚ S.A., członków organów ZMPSiŚ S.A., osób zatrudnionych lub współpracujących z ZMPSiŚ S.A.

## XIII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferty można składać w terminie do dnia 8 sierpnia 2022 roku do godz.15:00.
2. Do upływu odpowiedniego terminu wskazanego w pkt XIV.1 lub pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej, Oferty można składać wyłącznie w następujących miejscach:
  - a) osobiście w pok. nr 1 w siedzibie ZMPSiŚ S.A. w Szczecinie przy ul. Bytomskiej nr 7 albo:
  - b) przesyłką doręczoną na adres siedziby ZMPSiŚ S.A. w Szczecinie: ul. Bytomska nr 7, 70-603 Szczecin.
3. Oferty będą rejestrowane przez przedstawiciela ZMPSiŚ S.A. w kolejności złożenia w odpowiednim miejscu wskazanym w pkt XIII.2 Dokumentacji przetargowej.
4. Za termin złożenia Oferty w Przetargu będzie uważany:
  - a) w przypadku Ofert złożonych osobiście – moment pokwitowania przez przedstawiciela ZMPSiŚ S.A. wydania temu przedstawicielowi ZMPSiŚ S.A. w miejscu wskazanym w pkt XIII.2 lit.a Dokumentacji przetargowej opakowania zawierającego Ofertę,
  - b) w przypadku Ofert przesłanych za pośrednictwem poczty lub kuriera – moment pokwitowania przez przedstawiciela ZMPSiŚ S.A. wydania temu przedstawicielowi ZMPSiŚ S.A. w miejscu wskazanym w pkt XIII.2 lit.b przesyłki zawierającej Ofertę.
5. ZMPSiŚ S.A. ma prawo odmówić przyjęcia Oferty złożonej z naruszeniem pkt XIV.1-3 Dokumentacji przetargowej. W przypadku przyjęcia przez ZMPSiŚ S.A. Oferty złożonej z naruszeniem pkt XIV.1-3 Dokumentacji przetargowej, taka Oferta lub inne dokumenty zostaną zwrócone odpowiedniemu Uczestnikowi Przetargu bez rozpatrywania.

## XIV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

1. Miejscem otwarcia Ofert złożonych przed upływem terminu wskazanego w pkt XIII.1 Dokumentacji przetargowej i w miejscu wskazanym w pkt XIII.2 Dokumentacji przetargowej będzie siedziba ZMPSiŚ S.A. w Szczecinie przy ul. Bytomskiej nr 7.
2. Otwarcie Ofert złożonych przed upływem terminu wskazanego w pkt XIII.1 Dokumentacji przetargowej i w miejscu wskazanym w pkt XIII.2 Dokumentacji przetargowej rozpocznie się w dniu 9 sierpnia 2022 roku.

## XV. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Za najkorzystniejszą dla ZMPSiŚ S.A. Ofertę zostanie uznana ta Oferta, która oprócz spełnienia wszystkich wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i Regulaminie, otrzyma najwyższą ogólną ilość punktów, wyliczoną z dokładnością do czwartego miejsca po przecinku na podstawie poniżej określonego wzoru:

$$\text{ogólna ilość punktów} = (P_1 \times W_1) + (P_2 \times W_2)$$

gdzie:

$P_1, P_2$	–	liczba punktów uzyskanych przez ofertę przy uwzględnieniu kolejnych kryteriów określonych w pkt XV.2 Dokumentacji przetargowej obliczona zgodnie z pkt XV.3 Dokumentacji przetargowej
$W_1, W_2$	–	waga kolejnych kryteriów określona w pkt XV.2 Dokumentacji przetargowej.

2. Kryteria wyboru najkorzystniejszej dla ZMPSiŚ S.A. Oferty w Przetargu i waga tych kryteriów:
  - a) **K1**: wysokość czynszu dzierżawnego, z zastrzeżeniem konieczności spełnienia kryterium wskazanego w pkt XV.4 Dokumentacji przetargowej – waga tego kryterium (**W1**): 75 % (siedemdziesiąt pięć procent);
  - b) **K2**: wartość zakończonych do dnia 31 grudnia 2024 roku inwestycji w nakłady trwale związane z Nieruchomością w postaci: rozbiórek lub remontów istniejących obiektów budowlanych, placów składowych o nośności min. 10 kN / 1m<sup>2</sup> wraz z odpowiednim odwodnieniem, budynków, dróg ogólnodostępnych lub nabrzeży zlokalizowanych w granicach Nieruchomości lub na nieruchomościach przylegających do Nieruchomości albo innych nieruchomościach, po uzyskaniu odpowiedniej zgody osoby uprawnionej do dysponowania takimi nieruchomościami i zgody ZMPSiŚ S.A. – waga tego kryterium (**W2**): 25 % (dwadzieścia pięć procent).
3. Do wyliczenia liczby punktów (**P1** i **P2**) uzyskanych przez ofertę niniejszym przetargu w kryteriach (**K1** i **K2**) zastosowanie będzie miał następujący wzór:

$$\text{liczba punktów } (P_1 \text{ lub } P_2) \text{ uzyskanych przez Ofertę w odpowiednich kryteriach: } K_1 \text{ lub } K_2 = \frac{\text{wartość odpowiedniego kryterium } K_1 \text{ lub } K_2 \text{ zawarta w Ofercie}}{\text{odpowiednio: najwyższa wartość kryterium } K_1 \text{ albo } K_2 \text{ zawarta w Ofertach złożonych w Przetargu}}$$

4. W niniejszym przetargu wartość minimalna kryterium K1 – tj. minimalna wysokość ryczałtowego czynszu dzierżawnego wynosi bez podatku od towarów i usług (VAT): 5,35 złotych (pięć i 35/100) złotych za każdy 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości miesięcznie. Oferta złożona w niniejszym przetargu, która będzie zawierała niższą wartość czynszu dzierżawnego, niż wartość czynszu dzierżawnego wymieniona w zdaniu poprzedzającym, zostanie uznana za ofertę nie spełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.
5. Za zakończenie inwestycji w rozumieniu pkt XV.2 lit.b Dokumentacji przetargowej uważane będzie uzyskanie ostatecznej decyzji (tj. decyzji od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy) w sprawie pozwolenia na użytkowanie odpowiedniego obiektu budowlanego, wydanej przez organ nadzoru budowlanego zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

## XVI. HARMONOGRAM

1. Przewidywany harmonogram Przetargu i innych zdarzeń związanych z zawarciem pomiędzy ZMPSiŚ S.A. oraz Wybrany Oferentem umowy, o której mowa w pkt I.4 lit.n Dokumentacji przetargowej stanowi Załącznik nr 01 do Dokumentacji przetargowej.
2. Z wyłączeniem terminów ustalonych w pkt VII.1, XIV, XV Dokumentacji przetargowej, terminy wskazane w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej mogą zostać zmienione przez Komisję przetargową bez podania przyczyny. Zmiana terminów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany Dokumentacji przetargowej i może polegać na umieszczeniu na stronie internetowej ZMPSiŚ S.A. pod adresem: <http://bip.port.szczecin.pl/> odpowiedniej informacji.
3. Zmiana terminów ustalonych w pkt VII.1, XIV, XV Dokumentacji przetargowej może nastąpić bez podania przyczyny i wymaga zmiany Dokumentacji przetargowej.
4. ZMPSiŚ S.A. nie gwarantuje wystąpienia zdarzeń wskazanych w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej lub wystąpienia zdarzeń określonych w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej w terminach przewidywanych przez ZMPSiŚ S.A. lub wskazanych w tym dokumencie.
5. Wystąpienie lub nie wystąpienie zdarzeń wskazanych w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej lub wystąpienie tych zdarzeń w terminach określonych w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej nie stanowi przyrzeczenia lub zobowiązania ZMPSiŚ S.A. i nie może być przedmiotem jakichkolwiek roszczeń skierowanych przeciwko ZMPSiŚ S.A., członków organów ZMPSiŚ S.A., osób zatrudnionych lub współpracujących z ZMPSiŚ S.A., w szczególności dotyczących: nie wystąpienia określonego zdarzenia, wystąpienia określonego zdarzenia w innym niż przewidywany terminie lub nie dotrzymania przez ZMPSiŚ S.A. lub inny podmiot któregośkolwiek z terminów wskazanych w Załączniku nr 01 do Dokumentacji przetargowej.

## XVII. ISTOTNE WARUNKI UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ I UMOWY PRZYRZECZONEJ

1. ZMPSiŚ S.A. wyklucza zawarcie z Wybrany Oferentem Umowy przyrzeczonej na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony powyżej 30 (trzydziestu) lat.
2. Pierwsze projekty Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, które będą przedmiotem negocjacji, o których mowa w szczególności w pkt II.5 lit.„b” ppkt (i) Dokumentacji przetargowej zostaną opracowane przez ZMPSiŚ S.A.
3. Umowa przedwstępna będzie stanowiła, iż Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po ziszczeniu się między innymi następujących warunków:
  - a) uzyskanie przez ZMPSiŚ S.A. zgód korporacyjnych wynikających ze Statutu i Prawa na zawarcie Umowy Przyrzeczonej;
  - b) w przypadku zawierania z Wybrany Oferentem umowy na czas powyżej 10 (dziesięciu) lat – uzyskanie przez ZMPSiŚ S.A. ostatecznej decyzji o zgodzie, o której mowa w art.3 Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.
4. W przypadku nie ziszczenia się któregośkolwiek z warunków określonych w pkt XVII.3 Dokumentacji przetargowej lub innych warunków, które zostaną zawarte w Umowie przedwstępnej, ZMPSiŚ S.A. nie będzie zobowiązana do zawarcia z Wybrany Oferentem Umowy przyrzeczonej, a Wybranemu Oferentowi nie będzie przysługiwało roszczenie wobec ZMPSiŚ S.A. o zawarcie Umowy przyrzeczonej, wobec czego w powyższym przypadku wyłączone jest stosowanie: art.389 § 2 Kodeksu cywilnego i art.390 § 1 Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku nie ziszczenia się któregośkolwiek z warunków określonych w pkt XVII.3 Dokumentacji przetargowej lub innych warunków, które zostaną zawarte w Umowie przedwstępnej, zdarzenie takie nie będzie uważane za uchylenie się przez ZMPSiŚ S.A. od zawarcia Umowy przyrzeczonej lub nienależyte wykonanie jakiegokolwiek zobowiązania przez ZMPSiŚ S.A., a w przypadku wystąpienia takiego zdarzenia, a Wybranemu Oferentowi lub innym Oferentom nie przysługują żadne roszczenia wobec ZMPSiŚ S.A., członków organów ZMPSiŚ S.A., osób zatrudnionych lub współpracujących z ZMPSiŚ S.A.



## XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Postanowienia Dokumentacji przetargowej nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów Prawa lub Statutu. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Dokumentacji przetargowej oraz Prawem lub Statutem, decydujące znaczenie ma Prawo lub Statut.
2. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Regulaminu oraz treścią Dokumentacji przetargowej, decydujące znaczenie ma treść Dokumentacji przetargowej.
3. Dokonanie jakiejkolwiek czynności w toku Przetargu, a w szczególności złożenie Zgłoszenia, oznacza bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń potwierdzenie przez Uczestnika Przetargu, że zapoznał się z Regulaminem i Dokumentacją przetargową w ich aktualnym w dacie zastosowania brzmieniu, zrozumiał ich treść, przyjmuje do stosowania Regulamin i Dokumentację przetargową bez zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich postanowień Regulaminu i Dokumentacji przetargowej.
4. W przypadku, jeśli którekolwiek z postanowień Dokumentacji przetargowej okazałoby się nieważne lub nieskuteczne lub niekompletne, albo też – z mocy Prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek sądu, bądź organu administracji publicznej – zostałyby uznane za nieważne lub nieskuteczne lub niekompletne, nie wpływa to na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Dokumentacji przetargowej.
5. Dokumentacja przetargowa, ogłoszenie o Przetargu lub inne dokumenty dotyczące Przetargu lub sporządzane przez ZMPSiŚ S.A. w związku z Przetargiem nie stanowią: ofert w rozumieniu art.66 § 1 Kodeksu cywilnego lub art.66<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, ogłoszenia o aukcji lub przetargu w rozumieniu art.70<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego albo zaproszenia do zawarcia umowy, o którym mowa w art.71 Kodeksu cywilnego.
6. ZMPSiŚ S.A. ma prawo w każdym czasie zmodyfikować treść Dokumentacji przetargowej lub poszczególnych dokumentów składających się na Dokumentację przetargową. W przypadku wskazanym w zdaniu poprzedzającym ZMPSiŚ S.A. niezwłocznie zamieści informację o zmianach wprowadzonych do Dokumentacji przetargowej i nową, zmienioną treść Dokumentacji przetargowej na stronie internetowej: <http://bip.port.szczecin.pl/>, a nadto w razie potrzeby według uznania ZMPSiŚ S.A. odpowiednio zmieni terminy określone w Dokumentacji przetargowej.
7. Załączniki stanowią integralną część Dokumentacji przetargowej.

## XIX. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ

Załącznik nr 01	Harmonogram Przetargu i niektórych zdarzeń.
Załącznik nr 02	Plan przedstawiający Nieruchomość.
Załącznik nr 03	Wyciąg z części opisowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Załącznik nr 04	„Zasady prowadzenia robót inwestycyjnych, modernizacyjnych i adaptacyjnych”.
Załącznik nr 05	Formularz Oferty.