



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; www.port.szczecin.pl

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA
PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO DOTYCZĄCEGO ZAWARCIA
UMOWY DIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ
BUDYNKU SOCJALNO-BIUROWEGO „BERLIN” O NR INW. 705-105
ZLOKALIZOWANYCH W PORCIE MORSKIM W SZCZECINIE

Szczecin, dnia 23 maja 2023-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	6
VI. ZAGOSPODAROWANIE I WYKORZYSTANIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
VII. WADIUM	9
VIII. OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI	10
IX. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ	10
X. OFERTA I JEJ ISTOTNE ELEMENTY	11
XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.....	13
XII. OPAKOWANIE I OZNAKOWANIE OFERTY	14
XIII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.....	14
XIV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT	14
XV. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.....	15
XVI. HARMONOGRAM	16
XVII. ISTOTNE WARUNKI UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ I UMOWY PRZYRZECZONEJ.....	16
XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	18
XIX. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ.....	18

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 Szczecinie, 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 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) **Wartość przedmiotu czynności prawnej** – oznacza możliwą do przewidzenia wartość świadczeń za cały okres obowiązywania umowy przyrzeczonej;
 - r) **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 Przetargu;
 - 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 XII.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 lub Statut 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:
 - 1) publiczne ogłoszenie o Przetargu;

- 2) wizja lokalna Nieruchomości;
 - 3) przygotowanie Ofert przez Uczestników Przetargu i złożenie Ofert;
 - 4) otwarcie Ofert w miejscu i czasie wskazanym w Dokumentacji przetargowej;
 - 5) weryfikacja wymogów formalnych i treści Ofert;
 - 6) ocena merytoryczna Ofert pozostałych po zastosowaniu pkt II.5 lit.a ppkt 5) Dokumentacji przetargowej, na podstawie kryteriów wskazanych w pkt XV Dokumentacji przetargowej oraz ustalenie liczby punktów, które zdobyły poszczególne Oferty niepodlegające odrzuceniu na podstawie Dokumentacji przetargowej lub Regulaminu;
 - 7) poinformowanie każdego z Uczestników Przetargu, którzy złożyli Oferty pozostałe po zastosowaniu pkt II.5 lit.a ppkt 5) Dokumentacji przetargowej o liczbie punktów, które przyznano ich Ofercie;
- b) II etap Przetargu:
- 1) 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.9 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 I etapie Przetargu zdobyły poszczególne Oferty, o których mowa w pkt II.5 lit.a ppkt (iii) Dokumentacji przetargowej;
 - 2) zakończenie negocjacji;
 - 3) publiczne ogłoszenie o liczbie punktów, które przyznano każdej z Ofert pozostałych po zastosowaniu pkt II.5 lit.a ppkt 5) Dokumentacji przetargowej;
 - 4) 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 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty zaproszenia do negocjacji, o których mowa w pkt II.5 lit. „b” ppkt 1) 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 6) Dokumentacji przetargowej.
 10. Do negocjacji w II etapie Przetargu 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 dzierżawcy Nieruchomości na warunkach najkorzystniejszych dla ZMPSiŚ S.A.
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:
 - I. część działek gruntu: nr 24/6 i nr 24/9, z obrębem 1084 Śródmieście 84 przy ul. Hryniewieckiego 1 w Szczecinie o powierzchni 2.350,00 m² położonych w całości w granicach Portu morskiego w Szczecinie, dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/00081686/5, oraz
 - II. posadowiony na działce nr 24/6 budynek socjalno-biurowy „Berlin” o nr inw. 705-105 o: powierzchni użytkowej 2.192m², powierzchni zabudowy 630,1m², kubaturze 6.946m³.
2. ZMPSiŚ S.A. jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości gruntowej i właścicielem budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105.
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. W budynku socjalno-biurowym "Berlin" o nr inw. 705-105:
 - a) do eksploatacji udostępnione są jedynie pomieszczenia na pierwszej kondygnacji (parter) o łącznej powierzchni 364,47 m², które na dzień ogłoszenia Przetargu wykorzystywane są przez kontrahentów ZMPSiŚ SA na cele biurowe, na podstawie odrębnych umów,
 - b) stan techniczny pomieszczeń na pozostałych kondygnacjach uniemożliwia ich eksploatację.
5. W okresie od dnia ogłoszenia Przetargu do dnia wskazanego w pkt XIII.1 (termin złożenia ofert) ZMPSiŚ S.A. umożliwia zapoznanie się z posiadaną dokumentacją techniczną budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105 w siedzibie ZMPSiŚ S.A. po wcześniejszym zgłoszeniu takiej potrzeby 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, a nadto wyraźnie wskazywać w tytule wiadomości, że dotyczy Przetargu.
6. Na podstawie odrębnych uzgodnień z Wybrany Oferentem oraz po zawarciu dodatkowych umów, ZMPSiŚ S.A. dopuszcza możliwość dokonania nakładów: w granicach Nieruchomości, w granicach

nieruchomości przylegających do Nieruchomości zlokalizowanych w granicach Portu morskiego w Szczecinie, 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. Eksploatacja budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105, z uwagi na okoliczności opisane w pkt IV.4, wymaga:
 - a) dostosowania przez Wybranego Oferenta na własny koszt i ryzyko budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105 do aktualnych standardów i wymogów technicznych, w tym w szczególności w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego;
 - b) przystosowania przez Wybranego Oferenta na swój koszt i ryzyko wskazanych przez ZMPSiŚ S.A. pomieszczeń do standardów biurowych z przeznaczeniem dla kontrahentów ZMPSiŚ S.A. wskazanych w pkt IV.4 lit. a), z tym zastrzeżeniem, iż w toku negocjacji, o których mowa w pkt II.5. lit. b) ppkt 1) Strony mogą uzgodnić zasady na jakich kontrahenci ZMPSiŚ S.A., o których mowa w pkt IV.4 lit. a) uprawnieni będą do dalszej eksploatacji pomieszczeń w budynku socjalno-biurowym „Berlin” o nr inw. 705-105 zajmowanych dotychczas.
2. Z uwzględnieniem postanowień pkt V.1., po zawarciu z ZMPSiŚ S.A. Umowy przyrzeczonej, Wybrany Oferent będzie wykorzystywał Nieruchomość zgodnie z postanowieniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym preferowana jest działalność biurowo-administracyjnej wraz z towarzyszącymi usługami pomocniczymi w tym gastronomicznymi i noclegowymi.
3. Każdy Uczestnik Przetargu jest zobowiązany we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko przeanalizować lokalizację oraz stan faktyczny i prawny Nieruchomości a nadto ocenić według własnego uznania warunki na obszarze Nieruchomości zlokalizowanych w Porcie morskim w Szczecinie, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Przy określaniu sposobu zagospodarowania Nieruchomości, Oferent powinien założyć jak najmniejszą ingerencję w środowisko naturalne oraz zastosowanie rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie zagospodarowania Nieruchomości przez Oferenta na środowisko przyrodnicze i możliwe, jak najmniej uciążliwy dla otoczenia sposób korzystania z Nieruchomości.
8. 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.

9. 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) 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 ZMPSiS S.A. nie posiada dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej
 - c) 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 ZMPSiS S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
 - d) 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 ZMPSiS S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
 - e) Wybranego Oferenta będą obciążały wszelkie koszty i ryzyka związane z dostosowaniem Nieruchomości do potrzeb Wybranego Oferenta i przygotowaniem oraz zrealizowaniem przedstawionej przez niego koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, która zostanie ostatecznie uściślona w Umowie przedwstępnej, w tym w szczególności koszty związane z: projektowaniem, wykonaniem i ukończeniem budowy wszystkich obiektów budowlanych; uzyskaniem pozwoleń na użytkowanie obiektów budowlanych oraz ich eksploatację; usunięcia roślinności (łącznie z odpowiednimi opłatami), dostosowania do potrzeb Wybranego Oferenta nośności gruntu lub ukształtowania terenu; procedurami, uzyskiwaniem zgód lub pozwoleń; przygotowania wszelkich dokumentów, opracowań, analiz, wniosków; etc.;
 - f) Wszelkie decyzje, pozwolenia i zgody oraz inne rozstrzygnięcia organów władzy lub administracji publicznej niezbędne do korzystania z Nieruchomości w sposób określony przez Wybranego Oferenta zostaną uzyskane przez Wybranego Oferenta na jego koszt i ryzyko;
 - g) 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;
 - h) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do adekwatnego zabezpieczenia przeciwpożarowego Nieruchomości w sposób określony przez Prawo;
 - i) w związku z inwestycjami realizowanymi przez ZMPSiS S.A. lub organy administracji morskiej w Porcie morskim w Szczecinie, w obrębie torów wodnych, akwenów lub na nieruchomościach sąsiadujących z Nieruchomością mogą wystąpić utrudnienia w korzystaniu z: Nieruchomości, infrastruktury zapewniającej dostęp do Portu morskiego w Szczecinie, infrastruktury portowej zlokalizowanej w Porcie morskim w Szczecinie lub komunikacyjnych połączeń lądowych Nieruchomości;
10. Umowa przyrzeczona, jaką ZMPSiS SA zawrze z Wybranym Oferentem będzie zobowiązywała Wybranego Oferenta do:
- a) przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko modernizacji budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105 w celu dostosowania budynku do aktualnych standardów i wymogów technicznych umożliwiających jego dalszą prawidłową eksploatację, oraz
 - b) z zastrzeżeniem postanowień pkt V.1. lit. b) modernizacji na własny koszt i ryzyko pomieszczeń wskazanych przez ZMPSiS S.A. w celu dostosowania ich do standardów biurowych z przeznaczeniem dla kontrahentów ZMPSiS S.A. wskazanych w pkt IV.4. lit. a),

albo

- c) przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko fizycznej likwidacji budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105 i wybudowaniu w jego miejsce budynku socjalno-biurowego o zbliżonych parametrach powierzchni użytkowej do likwidowanego budynku, oraz
- d) modernizacji na własny koszt i ryzyko pomieszczeń wskazanych przez ZMPSiŚ S.A. w celu dostosowania ich do standardów biurowych z przeznaczeniem dla kontrahentów ZMPSiŚ S.A. wskazanych w pkt IV.4. lit a),

przy czym przy wyborze fizycznej likwidacji budynku socjalno-biurowego „Berlin” o nr inw. 705-105 modernizacja i dostosowanie pomieszczeń wskazana w pkt V.10. lit. d) powyżej oraz przeniesienie kontrahentów ZMPSiŚ S.A. do nowych pomieszczeń stanowi warunek konieczny dla możliwości rozpoczęcia fizycznej likwidacji budynku.

- 11. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do należytego przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko, w terminach określonych w treści Umowy przyrzeczonej, robót wskazanych w pkt V.10, a wymienionych szczegółowo 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, który będzie stanowił również załącznik do Umowy przyrzeczonej.
- 12. Umowa przyrzeczona zawarta z Wybranim Oferentem przewidywać będzie mechanizm waloryzacji czynszu dzierżawnego oraz mechanizm zmian czynszu dzierżawnego z przyczyn niezależnych od woli Stron (m.in. zmiany opłat publicznoprawnych).
- 13. Wybrany Oferent będzie zobowiązany przy wykonywaniu swoich praw wynikających z Umowy przyrzeczonej do powstrzymania się od działań, które będą zakłócały korzystanie z infrastruktury portowej lub nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, w szczególności do prowadzenia swojej działalności w sposób maksymalnie ograniczający emisje lub immisje (bez względu na ich rodzaj) i nie powodujący żadnych ograniczeń lub ponadprzeciętnych utrudnień w korzystaniu z nieruchomości sąsiadujących.

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 wskazanego w Harmonogramie (Załącznik nr 01 do Dokumentacji Przetargowej) wadium w pieniądzu w wysokości określonej w pkt VII.2 Dokumentacji przetargowej.
2. Wadium w Przetargu wynosi: 25.000,00 (dwadzieścia pięć tysięcy zł 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 XIII.1 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 XVII.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. OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI

1. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Dokumentacji przetargowej, wyznacza się termin oględzin Nieruchomości na 14 dzień roboczy od dnia ogłoszenia o przetargu, godzina 12:00.
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 12 dnia roboczego od dnia ogłoszenia o przetargu, 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 XIII.1 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.
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 XIII.1 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.5 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. Oferta może zawierać tylko jeden z wariantów opisanych w pkt V.10, tj. wariant wskazany w pkt V.10 lit. a) i b) albo wariant wskazany w pkt V.10 lit. c) i d).
5. Z zastrzeżeniem pkt X.6 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Oferent ma obowiązek wypełnienia formularza stanowiącego Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej, a w szczególności wskazania w treści tego formularza miesięcznego czynszu netto, który w przypadku zawarcia z nim Umowy przyrzeczonej, Oferent zobowiązuje się płacić ZMPSiŚ S.A. za korzystanie z Nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy przyrzeczonej (z zastrzeżeniem, że czynsz zaofferowany przez Oferenta w treści Oferty nie może być niższy, niż kwota określona w pkt XV.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.
10. 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.

11. 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.
12. 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 XIII.1 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 XIII.1 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 XIII.1 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 XIII.1 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, którymi mogą być 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.
13. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów o których mowa w pkt X.12 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 XIII.1 Dokumentacji przetargowej.
14. Jeżeli w kraju miejsca siedziby lub zamieszkania Oferenta, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt X.12 lit.a-c Dokumentacji przetargowej, Oferent składa wraz z Ofertą dokument zawierając oświadczenie Oferenta, w którym poza informacjami wskazanymi w pkt X.12 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 XIII.1 Dokumentacji przetargowej.

15. 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.
16. Do Oferty nie stosuje się: art.66², art.67, art.68², art.69, art.70, art.70², art.70³ § 1 i § 3 Kodeksu cywilnego,
17. Do dokumentów składających się na Ofertę stosuje się również postanowienia Regulaminu.
18. 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 XIII.1 Dokumentacji przetargowej;
 - b) złożona w miejscu innym, niż określone w pkt XIII.2 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.
19. Dla potrzeb Przetargu wszelkie kwoty wskazane w walutach obcych w treści Oferty lub innych dokumentów złożonych wraz z Ofertami dla potrzeb Przetargu zostaną przeliczane na złote polskie według kursu odpowiedniej waluty obcej określonego w tabeli A ogłoszonej przez Narodowy Bank Polski w dniu w którym na stronie internetowej ZMPSiŚ S.A. zostanie opublikowane ogłoszenie o Przetargu.
20. Oferta nie może zawierać żadnych warunków jej realizacji lub postulatów dotyczących zobowiązań ZMPSiŚ S.A. związanych z realizacją zobowiązań Oferenta określonych w treści jego Oferty. W przypadku umieszczenia w Ofercie postanowień o charakterze wskazanym w zdaniu poprzedzającym nie mają one żadnej mocy prawnej i zostaną pominięte przy rozpatrywaniu i ocenie Oferty tak, jakby nie zostały zastrzeżone.

XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Pod rygorem odrzucenia Oferty, Oferent ma obowiązek złożyć w treści Oferty oświadczenie o treści ustalonej Załączniku nr 05 do Dokumentacji przetargowej, że pozostanie on związany bez zastrzeżeń lub warunków całą złożoną przez siebie Ofertą do dnia 31.12.2023 roku.
2. W przypadku doręczenia Oferentowi oświadczenia ZMPSiŚ 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 ZMPSiŚ S.A. wszyscy Oferenci bez konieczności składania jakichkolwiek oświadczeń przez ZMPSiŚ S.A. 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, nieprzejrystym 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 Budynek BERLIN”.
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 04 lipca 2023 roku do godz.15:00.
2. Do upływu odpowiedniego terminu wskazanego w pkt XIII.1 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 XIII.1-3 Dokumentacji przetargowej. W przypadku przyjęcia przez ZMPSiŚ S.A. Oferty złożonej z naruszeniem pkt XIII.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 05 lipca 2023 roku o godz. 10:00.

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**: wartość przedmiotu czynności prawnej, z zastrzeżeniem konieczności spełnienia kryterium wskazanego w pkt XV.4 Dokumentacji przetargowej – waga tego kryterium (**W1**): 40 % (czterdzieści procent);
 - b) **K2**: wartość zakończonych do dnia 31 grudnia 2025 roku robót obejmujących nakłady trwale związane z Nieruchomościami w postaci: rozbiórek lub remontów istniejących obiektów budowlanych, placów wraz z odpowiednim odwodnieniem, budynków lub dróg ogólnodostępnych zlokalizowanych w granicach Nieruchomości lub na nieruchomościach przylegających do Nieruchomości albo innych nieruchomości, po uzyskaniu odpowiedniej zgody osoby uprawnionej do dysponowania takimi nieruchomościami i zgody ZMPSiŚ S.A. do przeprowadzenia których zobowiązuje się Oferent w treści swojej Oferty – waga tego kryterium (**W2**): 60 % (sześćdziesiąt procent).
3. Do wyliczenia liczby punktów (**P1** i **P2**) uzyskanych przez ofertę niniejszym przetargu w kryteriach (**K1** i **K2**) zastosowanie będzie miał następujący wzór:

$$\text{liczba punktów (P1 lub P2) uzyskanych przez Ofertę w odpowiednich kryteriach: K1 lub K2} = \frac{\text{wartość odpowiedniego kryterium K1 lub K2 zawarta w Ofercie}}{\text{odpowiednio: najwyższa wartość kryterium K1 albo K2 zawarta w Ofertach złożonych w Przetargu}}$$

4. W niniejszym przetargu minimalna wysokość ryczałtowego czynszu dzierżawnego bez podatku od towarów i usług (VAT) wynosi 25.000,00 (dwadzieścia pięć tysięcy 00/100) złotych 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 wnioszek o ponowne rozpatrzenie sprawy) w sprawie pozwolenia na użytkowanie odpowiedniego

objektu 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, XIII, XIV 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, XIII, XIV 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 PRYZRZECZONEJ

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 1) 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.
6. Niezależnie od innych postanowień, w tym wskazanych w innych częściach Dokumentacji przetargowej, Umowa przyrzeczona będzie zawierała między innymi następujące postanowienia:
- a) w okresie od protokolarnego przekazania Nieruchomości do dnia uzyskania przez Wybranego Oferenta pozwolenia na użytkowanie obiektu powstałego w wyniku realizacji wybranego wariantu inwestycyjnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31.12.2025 r., wysokość zryczałtowanego czynszu dzierżawnego bez podatku od towarów i usług (VAT) wynosić będzie 12.000,00 (dwanaście tysięcy 00/100) złotych, natomiast w pozostałym okresie zryczałtowana wysokość czynszu dzierżawnego będzie zgodna z wybraną przez ZMPSiŚ S.A. ofertą;
 - b) niezależnie od czynszu dzierżawnego Wybrany Oferent zobowiązany będzie do zapłaty kwoty wynikającej z równowartości kosztów związanych z Nieruchomością z tytułu ubezpieczenia, podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów lub innych obciążeń publicznoprawnych wprowadzonych w ich miejsce oraz kwoty wynikającej z równowartości kosztów ubezpieczenia i należnego podatku od nieruchomości lub innych wprowadzonych w przyszłości należności publicznoprawnych od budynków i budowli wzniesionych przez Wybranego Oferenta na Nieruchomości, co stanowić będzie element zmiennej części czynszu dzierżawnego;
 - c) niezależnie od czynszu dzierżawnego Wybrany Oferent zobowiązany będzie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, w tym w szczególności za energię elektryczną, ciepłą i inne media, łącza teletechniczne, etc., które będą rozliczane w oparciu o oddzielne umowy zawarte przez Wybranego Oferenta z ZMPSiŚ S.A. albo innym dostawcą;
 - d) czynsz dzierżawny po upływie każdego roku kalendarzowego, licząc od końca 2024 podlegać będzie waloryzacji o wartość „średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem” w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanego w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, albo w przypadku zaniechania jego ogłaszania – innego wskaźnika wprowadzonego w jego miejsce. Waloryzacja następować będzie ze skutkiem od dnia 01 marca roku kalendarzowego, w którym ogłoszony został odpowiedni wskaźnik.
 - e) Wybrany Oferent będzie uprawniony do korzystania z Nieruchomości wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem Nieruchomości wynikającym z jego Oferty lub Umowy przyrzeczonej, w granicach określonych również Prawem, chyba, że Wybrany Oferent uzyska uprzednio wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności zgodę ZMPSiŚ S.A. na innego rodzaju wykorzystanie Nieruchomości;
 - f) ZMPSiŚ S.A. będzie miał w każdym czasie prawo do odpowiedniego dostępu do obiektów infrastruktury portowej oraz infrastruktury krytycznej zlokalizowanych w granicach Nieruchomości lub powstałych w czasie obowiązywania Umowy przyrzeczonej, a także możliwość wykonywania tego uprawnienia przez wskazanych przez ZMPSiŚ S.A. operatorów tych infrastruktur, wobec czego Wybrany Oferent zapewni ZMPSiŚ S.A. lub upoważnionym przez niego podmiotom nieodpłatny i nieograniczony dostęp do tej infrastruktury portowej lub infrastruktury krytycznej w celu dokonywania według uznania ZMPSiŚ S.A.: napraw, konserwacji, remontów, modernizacji, rozbudowy, wyburzeń, wykonywania zobowiązań wynikających z Prawa lub postanowień Umowy przyrzeczonej;
 - g) w przypadku poniesienia przez ZMPSiŚ S.A. po dacie zawarcia Umowy przyrzeczonej nakładów: w granicach Nieruchomości, na infrastrukturę zapewniającą dostęp do Portu morskiego w Szczecinie wykorzystywaną przez Wybranego Oferenta lub jego kontrahentów lub na obiekty infrastruktury portowej, z których korzystać będzie Wybrany Oferent bądź kontrahenci przedsiębiorstwa Wybranego Oferenta, niezwłocznie po dacie poniesienia przez ZMPSiŚ S.A. powyżej opisanych nakładów zostanie dokonana odpowiednia zmiana wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego w Umowie przyrzeczonej w sposób proporcjonalny do zmiany wartości Nieruchomości albo – w przypadku trudności z ustaleniem zmiany wartości Nieruchomości – odpowiednio do wysokości poniesionych nakładów;
 - h) w przypadku wygaśnięcia Umowy przyrzeczonej, Wybrany Oferent zwróci Nieruchomość ZMPSiŚ S.A. w stanie odpowiednim z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania postanowień Umowy przyrzeczonej, który będzie pozwalał na bezpieczne korzystanie z Nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej i niezakłócone korzystanie z infrastruktury portowej oraz Wybrany Oferent nie będzie żądał od ZMPSiŚ S.A. zwrotu nakładów na dostosowanie Nieruchomości do potrzeb Wybranego Oferenta i przygotowaniem oraz zrealizowaniem przedstawionej przez niego koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, ani też

jakichkolwiek nakładów lub wydatków poniesionych na Nieruchomość, bądź innego rozliczenia nakładów, odszkodowania lub wynagrodzenia.

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 okazałyby 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.66¹ § 1 Kodeksu cywilnego, ogłoszenia o aukcji lub przetargu w rozumieniu art.70¹ 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.