



**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 W REJONIE NABRZEŻA NORWESKIEGO

Szczecin, dnia 24 października 2023 roku  
(rev.1 z dnia 12 grudnia 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 .....	5
VI. ZAGOSPODAROWANIE I WYKORZYSTANIE NIERUCHOMOŚCI .....	9
VII. WADIUM .....	9
VIII. OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI .....	10
IX. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ .....	11
X. OFERTA I JEJ ISTOTNE ELEMENTY .....	11
XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ .....	14
XII. OPAKOWANIE I OZNAKOWANIE OFERTY .....	14
XIII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT .....	15
XIV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT .....	15
XV. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY .....	15
XVI. HARMONOGRAM .....	16
XVII. ISTOTNE WARUNKI UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ I UMOWY PRZYRZECZONEJ .....	17
XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	18
XIX. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ .....	19

## 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, z zastrzeżeniem pkt IX Dokumentacji przetargowej;
  - c) **Kodeks cywilny** – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
  - d) **Komisja przetargowa** – oznacza zespół osób podejmujący decyzje w formie uchwały, powołany przez Zarząd ZMPSiŚ S.A. zgodnie z Regulaminem w celu wykonania określonych w Regulaminie i Dokumentacji przetargowej czynności związanych z organizacją i przeprowadzeniem Przetargu.
  - e) **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość, o której mowa w pkt IV-VI Dokumentacji przetargowej;
  - f) **Ofereant** – oznacza Uczestnika Przetargu, który złożył Ofertę;
  - g) **Oferta** – oznacza zbiór dokumentów zgodnych z Dokumentacją przetargową i Regulaminem, przygotowany na własny koszt i ryzyko przez Uczestnika Przetargu oraz złożony w Przetargu zgodnie z Regulaminem i Dokumentacją przetargową w miejscu i czasie wskazanych w Dokumentacji przetargowej;
  - h) **Port morski w Szczecinie** – oznacza łącznie akweny i nieruchomości 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) **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., , jako podmiot zarządzający portem morskim;
  - j) **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;
  - k) **Regulamin** – oznacza aktualny w dacie zastosowania „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.”;
  - l) **Rozporządzenie 2016/679** – oznacza „Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)”;;
  - m) **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;
  - n) **Uczestnik Przetargu** – oznacza osobę lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej której Prawo przyznaje zdolność prawną, a także grupę albo konsorcjum takich osób lub jednostek, która dokona jakiegokolwiek czynności w Przetargu;

- o) **Umowa przedwstępna** – oznacza podlegającą Prawu umowę zdefiniowaną w art.389 § 1 Kodeksu cywilnego, która zostanie zawarta pomiędzy ZMPSiŚ S.A. i Wybrany Oferentem, zobowiązującą strony do zawarcia Umowy przyrzeczonej;
  - p) **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 Wybrany Oferentem w wykonaniu Umowy przedwstępnej;
  - q) **Wybrany Oferent** – oznacza tego Oferenta, z którym ZMPSiŚ S.A. w toku negocjacji prowadzonych w II etapie Przetargu uzgodni pełną treść Umowy przyrzeczonej;
  - r) **Wadium** – oznacza kwotę, o której mowa w pkt VII Dokumentacji przetargowej;
  - s) **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, aktualnych w dacie ich zastosowania wersji aktów prawnych lub przepisów Prawa z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowo wprowadzonych 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 sposób jawny, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Procedury lub Dokumentacji przetargowej, z zastrzeżeniem że do daty zawarcia Umowy przyrzeczonej wszystkie informacje zawarte w Ofertach stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa ZMPSiŚ S.A., 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 albo Statut wymagają 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 według własnego uznania takiej czynności w jednej z form wskazanych w pkt II.3 Dokumentacji przetargowej, 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 przez Komisję przetargową w miejscu i czasie wskazanym w Dokumentacji przetargowej;
    - (iii) weryfikacja przez Komisję przetargową wymogów formalnych i treści Ofert;
    - (iv) ustalenie przez Komisję przetargową na podstawie kryteriów wskazanych w pkt XV Dokumentacji przetargowej łącznych przychodów ZMPSiŚ S.A. za cały okres obowiązywania Umowy przyrzeczonej z tytułu: ryczałtowego czynszu dzierżawnego za Nieruchomość oraz świadczenia dodatkowego z tytułu możliwości wykorzystywania przez Wybranego Oferenta Nabrzeża Norweskiego w Porcie Morskim w Szczecinie a następnie sporządzenie rankingu Ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie Dokumentacji przetargowej lub Regulaminu;
    - (v) poinformowanie przez Komisję przetargową każdego z Oferentów o miejscu w rankingu które zajęła jego Oferta;
  - b) II etap Przetargu:
    - (i) zaproszenie przez Komisję przetargową do negocjacji dotyczących treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej w pierwszej kolejności tego Oferenta, którego Oferta zdobyła pierwsze miejsce w rankingu Ofert, o którym mowa w pkt 5 lit.a ppkt (iv) Dokumentacji przetargowej, przy czym gdyby w okresie wskazanym w pkt II.9 Dokumentacji przetargowej Komisja przetargowa i odpowiedni Oferent zaproszony do udziału w II etapie Przetargu nie uzgodnili pełnej treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, Komisja przetargowa 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 kolejne miejsce w rankingu Ofert, o którym mowa w pkt 5 lit.a ppkt (iv) Dokumentacji przetargowej – co może zostać powtórzone wielokrotnie, w stosunku do kolejnych Oferentów;
    - (ii) z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Dokumentacji przetargowej, zawarcie Umowy przedwstępnej z Wybrany 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 Przetargu.
8. W Przetargu Komisja przetargowa 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, Komisja przetargowa i odpowiedni w kolejności Oferent zaproszony przez Komisję przetargową do udziału w II etapie Przetargu nie uzgodnili pełnej treści Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, Komisja przetargowa będzie miała 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 kolejne miejsce w rankingu Ofert, o którym mowa w pkt 5 lit.a ppkt (iv) Dokumentacji przetargowej – co może zostać powtórzone wielokrotnie, w stosunku do kolejnych Oferentów.
10. Do negocjacji prowadzonych w II etapie Przetargu nie stosuje się art.72 § 1 Kodeksu cywilnego. Negocjacje, o których mowa w zdaniu poprzedzającym mogą zostać zakończone przez Komisję przetargową 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 oświadczą, 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 na warunkach określonych w Regulaminie albo zakończony bez rozstrzygnięcia, w tym 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. CELI 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. Granice Nieruchomości zostały przedstawione w treści planu stanowiącego Załącznik nr 02 do Dokumentacji przetargowej. Nieruchomość ma powierzchnię 97.936,40 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć i 460/100) m<sup>2</sup> i 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. Wyciąg z części opisowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający informacje o ustaleniach szczegółowych dla odpowiednich terenów elementarnych w granicach których zlokalizowana jest Nieruchomość stanowi Załącznik nr 03 do Dokumentacji przetargowej.
4. W Porcie morskim w Szczecinie na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z Nieruchomością posadowione jest Nabrzeże Norweskie o parametrach przedstawionych w Załączniku 03A do Dokumentacji przetargowej.
5. W granicach Nieruchomości zlokalizowane są następujące elementy infrastruktury (wszystkie wskazane w Załączniku nr 02 do Dokumentacji przetargowej):
  - rurociąg przeznaczony do przesyłu paliw płynnych, którego przekrój wykopu pokazany został w Załączniku nr 03B do Dokumentacji przetargowej,
  - sieć wodociągowa DN 150
  - sieć energetyczna średniego napięcia SN 15 kV typu 3xXRUHAKXS 1x120 mm<sup>2</sup> 12/20 kV
  - sieci zasilania oraz sterowania oświetleniem typu YKXS 5x50 oraz YKSY 5x2,5
  - sieć zasilania kamer przemysłowych typu YKSY 3x4
  - fundamenty przeznaczone na posadowienie masztów oświetleniowych, na których ZMPSiŚ S.A. zamierza umieścić maszty h=30m.

### V. PRZEZNACZENIE I KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. Po zawarciu z ZMPSiŚ S.A. Umowy przyrzeczonej, Wybrany Oferent będzie wykorzystywał Nieruchomość przede wszystkim na prowadzenie przeładunków i składowania towarów w obrocie portowym, wykorzystując transport drogą morską oraz zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w pkt IV.3 Dokumentacji przetargowej. Przewidywanym miejscem przeładunków w obrocie portowym towarów przywożonych albo wywożonych z Nieruchomości jest Nabrzeże Norweskie w Porcie morskim w Szczecinie z zastrzeżeniem, że Nabrzeże Norweskie w Porcie morskim w Szczecinie stanowi element

ogólnodostępnej infrastruktury portowej zlokalizowanej w tym porcie morskim, a korzystanie przez Wybranego Oferenta w ramach wykonywania Umowy przyrzeczonej z tego nabrzeża będzie się odbywało na zasadach jednakowych, jak obowiązujące inne podmioty korzystające z infrastruktury zapewniającej dostęp do Portu morskiego w Szczecinie lub obiektów, urządzeń i instalacji wchodzących w skład ogólnodostępnej infrastruktury portowej zlokalizowanych w Porcie morskim w Szczecinie.

- 1a W przypadku gdyby Wybrany Oferent zamierzał posadowić urządzenia przeładunkowe na Nabrzeżu Norweskim w celu wykonywania przeładunków w obrocie portowym towarów przywożonych albo wywożonych z Nieruchomości albo korzystać z Nabrzeża Norweskiego w tym celu w inny sposób niż posadowienie urządzeń przeładunkowych, będzie to możliwe wyłącznie na zasadach uzgodnionych z ZMPSiŚ S.A. w odrębnej umowie, która zostanie wynegocjowana w II etapie Przetargu i zawarta równocześnie z Umową przyrzeczoną. Określone w odrębnej umowie, o której mowa w zdaniu poprzedzającym warunki korzystania przez Wybranego Oferenta z Nabrzeża Norweskiego lub posadowienia mienia Wybranego Oferenta na tym nabrzeżu uzależnione będą od rodzaju mienia Wybranego Oferenta posadowionych na tym nabrzeżu, sposobu korzystania przez Wybranego Oferenta z Nabrzeża Norweskiego oraz planowanej intensywności wykorzystania z tego nabrzeża przez Wybranego Oferenta, z zastrzeżeniem, że maksymalna opłata za korzystanie z Nabrzeża Norweskiego przez Wybranego Oferenta lub posadowienia mienia Wybranego Oferenta na tym nabrzeżu nie będzie wyższa niż 50% (pięćdziesiąt procent) wskazanej przez Wybranego Oferenta w treści Oferty, tj. w pkt 3.2 formularza stanowiącego Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej, miesięcznej stawki części stałej ryczałtowego czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości bez podatku od towarów i usług (VAT).
2. Każdy Uczestnik Przetargu jest zobowiązany we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko przeanalizować stan faktyczny i prawny Nieruchomości i lokalizację Nieruchomości oraz ocenić według własnego uznania warunki na obszarze Nieruchomości i odpowiednim akwenie w Porcie morskim w Szczecinie, a także wszelkie inne warunki mające wpływ na decyzje Uczestnika Przetargu o udziale w Przetargu i dotyczące określenia treści Oferty – 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 (preferowanym przez ZMPSiŚ S.A. rozwiązaniem technologicznym będzie 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) aktualna nośność gruntu w granicach Nieruchomości nie pozwala na bezpośrednie posadowienie budynków przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej albo placów składowych lub innych obiektów budowlanych;
  - d) nie istnieją obiekty budowlane lub instalacje zapewniające zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w granicach Nieruchomości;
  - e) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się: obiekty budowlane (w tym nieukończone) nieujawnione 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, których kolizje z zamierzonymi nakładami Wybrany Oferent będzie zobowiązany usunąć 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: niewybuchy, niewypały lub inne substancje albo rzeczy niebezpieczne etc., które Wybrany Oferent będzie zobowiązany usunąć 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) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się: stanowiska archeologiczne, przedmioty o wartości historycznej, etc., które Wybrany Oferent będzie zobowiązany usunąć 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;
  - h) ZMPSiŚ S.A. nie wiadomo, aby w granicach Nieruchomości znajdowały się: zanieczyszczenia, substancje niebezpieczne lub substancje powodujące ryzyko etc., jednak w przypadku ich ujawnienia Wybrany Oferent będzie zobowiązany usunąć we własnym zakresie i na własne ryzyko wszelkie ujawnione: zanieczyszczenia, substancje niebezpieczne lub substancje powodujące ryzyko etc. oraz ponieść wszelkie z tym związane wydatki, bez prawa żądania od ZMPSiŚ S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
  - i) rzędna powierzchni Nieruchomości waha się pomiędzy około 1,9 (jeden i 9/10) m n.p.m. do 3,1 (trzy i 1/10) m n.p.m., co oznacza, że w najniższych miejscach znajduje się około 0,6 (zero i 6/10) m poniżej płyty Nabrzeża Norweskiego w Porcie morskim w Szczecinie, której rzędna wynosi 2,50 (dwa i 5/10) m n.p.m., co – w połączeniu z istnieniem rurociągu przesyłowego, opisanego w pkt. IV.54 Dokumentacji przetargowej - powoduje konieczność podniesienia rzędnej terenu i niwelacji terenu w granicach Nieruchomości, które muszą zostać przewidziane w koncepcji zagospodarowania Nieruchomości opracowanej przez Oferenta jako część Oferty, z zastrzeżeniem, że Wybrany Oferent nie będzie żądał od ZMPSiŚ S.A. zwrotu powyżej opisanych nakładów, bądź innego rozliczenia tych nakładów, w tym poprzez odszkodowanie albo wynagrodzenie;
  - j) działalność prowadzona w granicach Nieruchomości nie może utrudniać korzystania z infrastruktury zapewniającej dostęp do Portu morskiego w Szczecinie, obiektów, urządzeń i instalacji wchodzących w skład infrastruktury portowej lub ogólnodostępnych dróg albo torów kolejowych znajdujących się w granicach Nieruchomości albo na nieruchomościach położonych w granicach Portu morskiego w Szczecinie, z uwzględnieniem specyfiki, zwyczajów i dobrych praktyk działalności portowej;
  - k) Umowa przyrzeczona będzie zobowiązywała Wybranego Oferenta do ponoszenia niezależnie od czynszu dzierżawnego opłaty dodatkowej związanej z korzystaniem z Nieruchomości obliczonej w szczególności na podstawie: podatku od nieruchomości dotyczącego gruntów i budowli wchodzących w skład Nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste od Nieruchomości, kosztów usług wodnych oraz innych kosztów opłat publiczno-prawnych związanych z gruntem w granicach Nieruchomości, w łącznej zryczałtowanej wysokości po 0,15 (zero i 15/100) złotych 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;



- l) w przypadku, gdyby w którymkolwiek roku kalendarzowym obowiązywania Umowy przyrzeczonej rzeczywista ilość przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków stanowiących towary przywożone drogą morską na Nieruchomość albo wywożone drogą morską z Nieruchomości była mniejsza niż wskazana przez Oferenta w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej, wyrażona w tonach roczna minimalna ilość przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków stanowiących towary przywożone drogą morską na Nieruchomość albo wywożone drogą morską z Nieruchomości, Wybrany Oferent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz ZMPSiŚ S.A. kary umownej w wysokości po 5,00 (pięć i 00/100) złotych za każdą 1 (jedną) tonę powyższej różnicy;
  - m) 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;
  - n) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do zapewnienia ochrony Nieruchomości przez specjalistyczną formację ochronną, w sposób zapewniający adekwatną ochronę Nieruchomości zgodnie z Prawem;
  - o) Wybrany Oferent zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko do adekwatnego zabezpieczenia przeciwpożarowego Nieruchomości w sposób określony przez Prawo;
  - p) w związku z inwestycjami realizowanymi przez ZMPSiŚ 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 wodnych lub lądowych Nieruchomości, bez prawa żądania od ZMPSiŚ S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania;
  - q) ZMPSiŚ S.A. jest przedsiębiorcą o szczególnym znaczeniu gospodarczo-obronnym w rozumieniu Ustawy z dnia 11 marca 2022 roku o obronie Ojczyzny, w związku z czym ZMPSiŚ S.A. uprawniony będzie do wezwania Wybranego Oferenta po zawarciu Umowy przyrzeczonej do wydania mu Nieruchomości lub jej części dla realizacji zadań określonych w powyżej wskazanym akcie prawnym, bez prawa żądania od ZMPSiŚ S.A. zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu, wynagrodzenia lub odszkodowania.
9. Na podstawie odrębnych uzgodnień z Wybranim Oferentem oraz po zawarciu dodatkowych umów, ZMPSiŚ S.A. dopuszcza możliwość dokonania przez Wybranego Oferenta innych niż określone w pkt V.8 lit.i Dokumentacji przetargowej lub Umowie przyrzeczonej 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.
10. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do należytego przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko, w terminach określonych w treści Umowy przyrzeczonej, inwestycji wskazanych 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 wymienionych przez Wybranego Oferenta w Ofercie. W przypadku wygaśnięcia Umowy przyrzeczonej albo jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Wybranego Oferenta, Wybrany Oferent niezwłocznie zwróci ZMPSiŚ S.A. całą Nieruchomość w stanie odpowiednim z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania postanowień Umowy przyrzeczonej, który będzie pozwalał na dalsze bezpieczne korzystanie z Nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej i niezakłócone korzystanie z infrastruktury portowej z zastrzeżeniem, że w przypadku wygaśnięcia Umowy przyrzeczonej albo jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Wybranego Oferenta Wybrany Oferent nie będzie żądał od ZMPSiŚ S.A. zwrotu nakładów na dostosowanie Nieruchomości do potrzeb Wybranego Oferenta i przygotowaniu oraz zrealizowaniu przedstawionej przez niego koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, ani też jakichkolwiek nakładów lub wydatków poniesionych na Nieruchomość, bądź innego rozliczenia tych nakładów, odszkodowania lub wynagrodzenia – chyba, że Strony dokonają odmiennego uzgodnienia na piśmie pod rygorem nieważności.

11. Zagospodarowanie Nieruchomości przez Wybranego Oferenta oraz realizacja przez Wybranego Oferenta wszelkich robót budowlanych w granicach Nieruchomości będzie odbywać się zgodnie z Prawem oraz z zasadami określonymi w Załączniku nr 04 do Dokumentacji przetargowej.
12. Sposób korzystania z Nieruchomości przez Wybranego Oferenta nie może obejmować:
  - a) świadczenia usług portowych albo przyjmowania, transportowania, przeładowywania lub składowania w odniesieniu do 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) świadczenia usług portowych albo przyjmowania, transportowania, przeładowywania lub składowania w odniesieniu do ładunków, które będą zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich lub innych nieruchomości położonych w granicach Portu morskiego w Szczecinie;
  - c) świadczenia usług portowych albo transportowania, przeładowywania lub składowania w odniesieniu do paliw, o których mowa w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo energetyczne z wyłączeniem (ładunki dozwolone): drewna, biomasy, torfu i wyrobów z torfu, łupków bitumicznych, biokomponentów do paliw, półproduktów rafineryjnych, dodatków lub utleniaczy, benzyny lakowej albo przemysłowej, biopaliw ciekłych, biometanu, biogazu rolniczego, smarów, parafiny – o ile będą transportowane, przeładowywane i składowane zgodnie z Prawem;
  - d) świadczenia usług portowych albo transportowania, przeładowywania lub składowania w odniesieniu do: 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 rzeczowo-finansowy realizacji planowanego sposobu zagospodarowania całej Nieruchomości, o którym mowa w pkt VI.1 lit.a Dokumentacji przetargowej;
  - c) wskazanie wielkości nakładów Oferenta na planowany sposób zagospodarowania całej Nieruchomości, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dotyczy Nieruchomości.
3. Oferta, która nie będzie zawierać wszystkich informacji wymienionych w pkt VI.1 Dokumentacji przetargowej zostanie uznana za Ofertę niespełniającą 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 08 stycznia 2024 roku wadium w pieniądzu w wysokości określonej w pkt VII.2 Dokumentacji przetargowej.
2. Wadium w Przetargu wynosi: 1.000.000,00 (jeden milion i 00/100) złotych.
3. Wadium w Przetargu może zostać wniesione wyłącznie przelewem na rachunek bankowy ZMPSiŚ 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 ZMPSiŚ S.A. wskazanego w pkt VII.3 Dokumentacji przetargowej.

5. Wniesione przez Oferenta 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 Oferentowi, który je wniósł w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty odpowiedniego zdarzenia:
  - a) w przypadku podjęcia przez Zarząd ZMPSiŚ 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 określonego w pkt 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 ZMPSiŚ 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 ZMPSiŚ S.A. odpowiedniego dokumentu zawierającego oświadczenie Oferenta wskazujące rachunek na który ma zostać zwrócone wadium.
7. W przypadku nieziszczenia się któregokolwiek z warunków zawarcia Umowy przyrzeczonej, w szczególności warunków, o których mowa w pkt XII.5 Regulaminu lub pkt XVII.5 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 ZMPSiŚ S.A. odpowiedniego dokumentu zawierającego oświadczenie Wybranego Oferenta wskazujące rachunek na który ma zostać zwrócone wadium.
8. W przypadku zawarcia Umowy przyrzeczonej Wadium wniesione przez Wybranego Oferenta podlega zatrzymaniu przez ZMPSiŚ S.A. i zostanie zaliczone na poczet pierwszych chronologicznie zobowiązań pieniężnych Wybranego Oferenta określonych w Umowie przyrzeczonej, chyba że przed zawarciem odpowiedniej umowy zostanie wykorzystane na zaspokojenie innych roszczeń ZMPSiŚ S.A. wobec Wybranego Oferenta.
9. W przypadku poniesienia jakichkolwiek szkód za które Oferent ponosi odpowiedzialność, ZMPSiŚ S.A. będzie uprawniony do zaspokojenia swoich roszczeń, w tym spornych, w pierwszej kolejności z Wadium. W przypadku zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń z Wadium, ZMPSiŚ 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 ZMPSiŚ 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 niespełniającą 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. 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 języku polskim w formie dokumentowej na adres poczty elektronicznej: lease@port.szczecin.pl najpóźniej do dnia 30 listopada 2023 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 maksymalnie trzech 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 bezpośrednio przed przystąpieniem do oględzin Nieruchomości każda z tych osób okaże 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.

## **IX. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ**

1. Do końca 14 (czternastego) dnia licząc od daty zamieszczenia przez ZMPSiŚ S.A. ogłoszenia o Przetargu 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](mailto: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 nieudzielenia 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 nieposiadającą osobowości prawnej, której Prawo przyznaje zdolność prawną albo konsorcjum w skład którego wchodzi osoby 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 treść najpóźniejszej Oferty złożonej przez tego Oferenta, a wcześniejsze Oferty tego Oferenta 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 X.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 niespełniającą 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 załączone do niego dokumenty składające się łącznie 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 niespełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę niespełniającą 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 wyłącznie we wszystkich miejscach przeznaczonych na informacje wymagane od Oferenta (Oferentowi nie wolno wprowadzać żadnych zmian do opracowanej przez ZMPSiŚ S.A. treści formularza stanowiącego Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej) i złożenia tego formularza po wypełnieniu jako części Oferty zgodnie z pkt XIII Dokumentacji przetargowej. ZMPSiŚ S.A. udostępni formularz stanowiący Załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej w formie edytowalnej do pobrania przez Oferentów. Oferta niespełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę niespełniającą 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 niespełniająca wymogów określonych w treści niniejszego punktu zostanie uznana za Ofertę niespełniającą 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 pobrany nie wcześniej niż na 30 (trzydzieści) dni przed upływem 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 albo 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 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 zapłacie 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 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 X.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 terminu składania Ofert określonego w pkt XIII.1 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 zawierający 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, przed notariuszem albo zawierać notarialne poświadczenie podpisu Oferenta albo osób upoważnionych do reprezentacji Oferenta 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.
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 zawierająca dokumenty, które według uznania Komisji przetargowej są niewiarygodne, może zostać uznana za Ofertę niespełniającą 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) zdaniem Komisji przetargowej nierealna, tj. niepozwalająca zdaniem Komisji przetargowej na realizację koncepcji zagospodarowania Nieruchomości w sposób wskazany w Ofercie albo w sposób nieuzasadniony odbiegająca od warunków rynkowych, etc.
18. W każdym czasie Komisja przetargowa może zwrócić się do Uczestnika przetargu o udzielenie w formie wskazanej przez Komisję przetargową i w terminie wyznaczonym przez Komisję przetargową wyjaśnień dotyczących treści Oferty lub jakichkolwiek dokumentów złożonych w związku z Przetargiem albo innych dodatkowych informacji związanych z treścią Oferty, w szczególności pozwalających na ocenę zamierzeń Uczestnika Postępowania. Omyłki pisarskie albo rachunkowe w treści Oferty mogą zostać skorygowane samodzielnie przez Komisję przetargową, z zastrzeżeniem, że Komisja przetargowa zobowiązana jest do poinformowania w formie dokumentowej Uczestnika Postępowania o dokonanej przez siebie korekcie takich omyłek.
19. W każdym czasie Komisja przetargowa może zwrócić się bezpośrednio do podmiotu który wystawił jakikolwiek dokument złożony przez Uczestnika Przetargu w związku z Przetargiem o udzielenie wyjaśnień dotyczących treści tego dokumentu lub dodatkowych informacji, w szczególności pozwalających na weryfikację autentyczności lub treści dokumentu przedłożonego przez Uczestnika Przetargu.
20. Wszelkie kwoty wskazane w treści Oferty lub innych dokumentów złożonych wraz z Ofertami dla potrzeb Przetargu albo uzgodnione w toku negocjacji prowadzonych w celu zawarcia Umowy przyrzeczonej mogą zostać przeliczone przez Komisję przetargową na złote polskie albo walutę obcą € (euro) według kursu odpowiedniej waluty obcej określonego w tabeli A ogłoszonej przez Narodowy Bank Polski, który będzie obowiązywał w dniu otwarcia Ofert określonym w pkt XIV.2 Dokumentacji przetargowej.

## **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 30 czerwca 2024 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 zakończeniu Przetargu bez rozstrzygnięcia zgodnie z pkt IX.5 Regulaminu, od daty podjęcia odpowiedniej uchwały przez Zarząd ZMPSiŚ 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 jednym zamkniętym i nieprzejrystym 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. 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 Nabrzeże Norweskie”.
4. Obowiązek należytego opakowania i oznaczenia Oferty obciąża wyłącznie Oferenta, który ponosi wszelkie ryzyka z tym związane.

5. W przypadku nienależytego opakowania Oferty lub niespełnienia 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 09 stycznia 2024 roku do godz.14:00.
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 poleconą albo kurierską 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. doręczenia przesyłki zawierającej Ofertę.
5. ZMPSiŚ S.A. ma prawo odmówić przyjęcia Oferty złożonej z naruszeniem pkt XIII.1-2 Dokumentacji przetargowej. W przypadku doręczenia ZMPSiŚ S.A. Oferty złożonej z naruszeniem pkt XIII.1-2 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 10 stycznia 2024 roku o godz.14:00.

### **XV. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY**

1. Za najkorzystniejszą dla ZMPSiŚ S.A. Ofertę zostanie uznana ta Oferta, w której najwyższe będą łączne przychody ZMPSiŚ S.A. za cały okres obowiązywania Umowy przyrzeczonej z tytułu: ryczałtowego czynszu dzierżawnego za Nieruchomość oraz świadczenia dodatkowego z tytułu możliwości wykorzystywania przez Wybranego Oferenta Nabrzeża Norweskiego w Porcie Morskim w Szczecinie.
2. Łączne przychody ZMPSiŚ S.A. za cały okres obowiązywania Umowy przyrzeczonej, o których mowa w pkt XV.1 Dokumentacji przetargowej zostaną obliczone z uwzględnieniem odpowiedniego zastosowania do każdej z Ofert pkt XVII.8 Dokumentacji przetargowej, jako suma następujących dwóch składników:
  - a) wskazanej w treści Oferty w pkt 3.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej miesięcznej stawki części stałej ryczałtowego czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości bez podatku od towarów i usług (VAT) przemnożonej przez ilość pełnych metrów kwadratowych powierzchni Nieruchomości a następnie przemnożonej przez wyrażoną w miesiącach, wskazaną przez Oferenta w pkt 3.1 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej ilość pełnych miesięcy obowiązywania Umowy przyrzeczonej oraz
  - b) wskazanej w treści Oferty w pkt 3.3 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej wysokości świadczenia dodatkowego z tytułu możliwości wykorzystywania przez Wybranego Oferenta Nabrzeża Norweskiego w Porcie Morskim w Szczecinie – tj. opłaty za każdą jedną tonę metryczną ładunków



przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości, które zostaną przeładowane na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie w relacji: statek-nabrzeże albo nabrzeże-statek przemnożonej przez wskazaną przez Oferenta w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej, wyrażoną w tonach metrycznych roczną minimalną ilość przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości a następnie przemnożonej przez wyrażoną w latach, wskazaną przez Oferenta w pkt 3.1 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej ilość pełnych lat obowiązywania Umowy przyrzeczonej liczoną od daty wskazanej przez Wybranego Oferenta w pkt 1.3 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej.

3. Dla ważności Oferty wskazana w treści Oferty w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej gwarantowana przez Uczestnika Przetargu minimalna ilość przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości w ujęciu rocznym musi być co najmniej równa 2.000.000 (dwa miliony) ton metrycznych w każdym roku kalendarzowym. Oferta złożona w niniejszym przetargu, która będzie w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej zawierała niższą wielkość rocznych przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie niż wartość wymieniona w zdaniu poprzedzającym zostanie uznana za ofertę niespełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.
4. Dla ważności Oferty rokiem wskazanym w treści Oferty w pkt 1.3 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej gwarantowanym przez Uczestnika Przetargu rokiem kalendarzowym, w którym nastąpi osiągnięcie ilości przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości w ilości wskazanej w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej nie może być rok późniejszy niż rok kalendarzowy 2028. Oferta złożona w niniejszym przetargu, która będzie zawierała późniejszy niż wskazany w zdaniu poprzedzającym rok osiągnięcia ilości przeładunków na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie ładunków przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości w ilości wskazanej w pkt 1.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej zostanie uznana za ofertę niespełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.
5. Dla ważności Oferty wskazana w treści Oferty w pkt 3.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej miesięczna stawka części stałej ryczałtowego czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości bez podatku od towarów i usług (VAT) musi być co najmniej równa kwocie: 6,00 (sześć i 00/100) złotych za każdy 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości. Oferta złożona w niniejszym przetargu, która będzie zawierała niższą wartość stawki czynszu dzierżawnego niż wartość stawki czynszu dzierżawnego wymieniona w zdaniu poprzedzającym zostanie uznana za ofertę niespełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.
6. Dla ważności Oferty wskazana w treści Oferty w pkt 3.3 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej wysokość świadczenia dodatkowego z tytułu możliwości wykorzystywania przez Wybranego Oferenta Nabrzeża Norweskiego w Porcie Morskim w Szczecinie – tj. opłaty za każdą jedną tonę metryczną ładunków przywożonych drogą morską na Nieruchomość albo wywożonych drogą morską z Nieruchomości, które zostaną przeładowane na Nabrzeżu Norweskim w Porcie morskim w Szczecinie w relacji: statek-nabrzeże albo nabrzeże-statek musi być co najmniej równa kwocie 1,75 (jeden i 75/100) złotych za 1 (jedną) tonę metryczną. Oferta złożona w niniejszym przetargu, która będzie zawierała niższą wartość świadczenia dodatkowego z tytułu możliwości wykorzystywania przez Wybranego Oferenta Nabrzeża Norweskiego w Porcie Morskim w Szczecinie niż wartość wymieniona w zdaniu poprzedzającym, zostanie uznana za ofertę niespełniającą wymogów określonych w Dokumentacji przetargowej i zostanie odrzucona.

## **XVI. HARMONOGRAM**

1. Przewidywany harmonogram Przetargu i innych zdarzeń związanych z zawarciem pomiędzy ZMPSiŚ S.A. oraz Wybrany Oferentem Umowy przedwstępnej stanowi Załącznik nr 01 do Dokumentacji przetargowej. 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.

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. Wystąpienie lub niewystąpienie 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: niewystąpienia określonego zdarzenia, wystąpienia określonego zdarzenia w innym niż przewidywany terminie lub niedotrzymania 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. Zawarcie Umowy przyrzeczonej będzie poprzedzone zawarciem Umowy przedwstępnej.
2. Umowa przedwstępna i Umowa przyrzeczona zostaną zawarte w formie pisemnej.
3. ZMPSiŚ S.A. wyklucza zawarcie z Wybranym Oferentem Umowy przyrzeczonej na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony powyżej 30 (trzydziestu) lat.
4. Pierwsze projekty Umowy przedwstępnej i Umowy przyrzeczonej, które będą przedmiotem negocjacji z Oferentami zostaną opracowane przez ZMPSiŚ S.A.
5. 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 Wybranym 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.
6. W przypadku nieziszczenia się któregośkolwiek z warunków określonych w pkt XVII. 5 Dokumentacji przetargowej lub innych warunków, które zostaną zawarte w Umowie przedwstępnej, ZMPSiŚ S.A. nie będzie zobowiązana do zawarcia z Wybranym 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.
7. W przypadku nieziszczenia się któregośkolwiek z warunków określonych w pkt XVII.5 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 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.
8. Umowa przyrzeczona będzie przewidywała, że w związku z koniecznością uprzedniego doprowadzenia Nieruchomości do stanu umożliwiającego należyte wykonywanie Umowy przyrzeczonej, w tym zwiększenia nośności gruntu w granicach Nieruchomości, wysokość miesięcznej kwoty części stałej ryczałtowego czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Nieruchomości bez podatku od towarów i usług (VAT) wskazana przez Wybranego Oferenta w treści jego Oferty w pkt 3.2 formularza stanowiącego załącznik nr 05 do Dokumentacji przetargowej zostanie obniżona:
  - a) o 75 % (siedemdziesiąt pięć procent) w okresie od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej do końca pierwszych pełnych dwunastu miesięcy kalendarzowych licząc od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej;

- b) o 50 % (pięćdziesiąt procent) w okresie od początku trzynastego pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej do końca dwudziestego czwartego pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej;
  - c) o 25 % (dwadzieścia pięć procent) w okresie od początku dwudziestego piątego pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej do końca trzydziestego szóstego pełnego miesiąca kalendarzowego licząc od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej.
9. Od dnia 01 stycznia 2025 roku wszystkie świadczenia pieniężne na rzecz ZMPSiŚ S.A. określone w Umowie przyrzeczonej podlegać będą waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy przyrzeczonej 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, który zastąpi ten wskaźnik. Waloryzacja o której mowa w zdaniu poprzedzającym następować będzie ze skutkiem od dnia 01 stycznia roku kalendarzowego w którym ogłoszony został odpowiedni wskaźnik. Zmiana wysokości świadczeń pieniężnych na rzecz ZMPSiŚ S.A. określonych w Umowie przyrzeczonej w sposób określony w zdaniu poprzedzającym i nie będzie stanowiła zmiany Umowy przyrzeczonej i dla swojej skuteczności wymagać będzie jedynie doręczenia Wybranemu Oferentowi pisemnego zawiadomienia o zmianie wysokości świadczeń pieniężnych na rzecz ZMPSiŚ S.A. określonych w Umowie przyrzeczonej.

## **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. Dla Przetargu oraz dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z Przetargu lub z nim związanych właściwe jest Prawo. Wszelkie spory dotyczące Przetargu, wynikające z Przetargu lub z nim związane rozstrzygnę będą w pierwszej instancji wyłącznie przez właściwy rzeczowo sąd powszechny Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą w Szczecinie.
4. Dokonanie jakiegokolwiek czynności w toku Przetargu 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.
5. 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.
6. Dokumentacja przetargowa, ogłoszenie o Przetargu lub inne dokumenty dotyczące Przetargu lub sporządzone 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.
7. 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.
8. Załączniki stanowią integralną część Dokumentacji przetargowej.

**XIX. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ**

Załącznik nr 01	Harmonogram
Załącznik nr 02	plan przedstawiający Nieruchomość
Załącznik nr 03	wyciąg z części opisowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Nieruchomości
Załącznik nr 03A	parametry Nabrzeża Norweskiego w Porcie morskim w Szczecinie
Załącznik nr 03B	przekrój wykopu pod rurociąg do przesyłu paliw płynnych znajdujący się w granicach Nieruchomości
Załącznik nr 04	<i>„Zasady prowadzenia robót inwestycyjnych, modernizacyjnych i adaptacyjnych”</i>
Załącznik nr 05	formularz Oferty.