SP – TK/VIII/227/9/2021 Gdynia, dnia 7 października 2021 r.

ODPOWIEDZI NA PYTANIA DZIERŻAWCÓW

Dotyczy: postępowania na dzierżawę terminalu kontenerowego w Porcie Gdynia, numer sprawy: SP – TK/VIII/2021

Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Rotterdamskiej nr 9, działając w przedmiotowym postępowaniu, jako Wydzierżawiający, w odpowiedzi na pytania zadane przez Dzierżawców w dniu **24.09.2021r.** dotyczące wyjaśnienia treści Specyfikacji Postępowania, poniżej przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami - **część I i II**.

I. Pytania ogólne do Specyfikacji Postępowania

Pytanie nr 1

Czy Wydzierżawiający uzgadniał z którymkolwiek z deweloperów Morskich Farm Wiatrowych wstępną koncepcję, plan organizacji lub schemat Tymczasowego Terminalu Instalacyjnego, w szczególności lokalizację poszczególnych elementów konstrukcyjnych morskich turbin wiatrowych, wymaganą przez nie nośność nawierzchni i/lub lokalizację miejsca cumowania statków dostarczających komponenty i statków instalacyjnych? W przypadku pozytywnej odpowiedzi wnosimy o przekazanie dostępnej dokumentacji na ten temat wraz z informacją, czy Wydzierżawiający rozważał również inne lokalizacje na organizację Tymczasowego Terminalu Instalacyjnego niż te wskazane w Postępowaniu.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że powyższe pytanie nie dotyczy wyjaśnienia treści Specyfikacji Postępowania.

Pytanie nr 2

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość modyfikacji ograniczeń nawigacyjnych opisanych w Analizie Nawigacyjnej – Opracowanie nr 509/2021/AN, szczególnie w zakresie możliwości bezkolizyjnego wyjścia z Basenu Kontenerowego statku typu jack-up z poprzecznie załadownymi łopatami turbin wiatrowych przy jednoczesnym postoju statków kontenerowych przy Nabrzeżu Helskim i/lub Bułgarskim? Czy Wydzierżawiający uzgadniał z deweloperami Morskich Farm Wiatrowych inne niż opisane w Analizie Nawigacyjnej możliwości wejścia, załadunku i wyjścia z Basenu Kontenerowego statków typu jack-up?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że Analiza Nawigacyjna została sporządzona przez profesjonalny podmiot, niezależny od Wydzierżawiającego i stanowi opracowanie eksperckie, w treść którego osoby trzecie, w tym strony postępowania przetargowego nie mogą ingerować. W zakresie zdania drugiego powyższego pytania, Wydzierżawiający informuje, że nie dotyczy ono wyjaśnienia treści Specyfikacji Postępowania.

Pytanie nr 3

Prosimy o wskazanie jaka jest podstawa prawna ogłoszenia oraz prowadzenia Postępowania.

Odpowiedź:

Wynajmujący informuje, że podstawą prawną ogłoszenia oraz prowadzenia postępowania przetargowego są: *Ustawa o portach i przystaniach morskich* z dnia 20 grudnia 1996r., *Statut spółki Zarząd Morskiego Portu Gdynia*

S.A., *Ustawa Kodeks cywilny* z dnia 23 kwietnia 1964r., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* z dnia 21 sierpnia 1997r.

II. Pytania odnoszące się do wyjaśnienia postanowień przedłożonego do Specyfikacji Postępowania projektu Umowy Dzierżawy oraz wnioski o zmianę postanowień Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 1

Z uwagi na częściowe powielenie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy w umowie o współpracy gospodarczej, wnosimy o:

A. wyjaśnienie intencji Wydzierżawiającego – względnie wyjaśnienie celu i przyczyn rozbicia praw i obowiązków na dwie umowy i konieczności zawierania dwóch komplementarnych umów - w tym wyjaśnienie dlaczego obowiązki Stron zostały rozdzielone na dwie umowy oraz ewentualnie wskazanie przyczyny uniemożliwiającej ujęcie wszystkich praw i obowiązków (zarówno z Umowy Dzierżawy oraz Umowy o Współpracy Gospodarczej) w jednej umowie (Umowie Dzierżawy).

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotowując dokumenty przetargowe, w tym umowę dzierżawy oraz o umowę współpracy gospodarczej, przyjął koncepcję rozdzielenia praw i obowiązków dotyczących zagadnień z zakresu dzierżawy oraz z zakresu eksploatacji.

B. rozważenie ujednolicenia Umowy Dzierżawy poprzez wprowadzenie do Umowy Dzierżawy postanowień z Umowy o Współpracy Gospodarczej i wyłączenie konieczności zawierania Umowy o Współpracy Gospodarczej.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 2

W Umowie Dzierżawy oraz w Umowie o Współpracy Gospodarczej Wydzierżawiający przewidział szereg kar umownych obciążających Dzierżawcę. W ocenie Dzierżawcy wskazania wymagają następujące kwestie:

A. Wysokość proponowanych kar umownych jest wygórowana w stosunku do wagi naruszeń, a w niektórych przypadkach wręcz rażąco wygórowana np. §6 ust. 11 Umowy Dzierżawy – wnosimy o urealnienie wartości proponowanych kar umownych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

B. Kary umowne zostały określone w sposób umożliwiający Wydzierżawiającemu naliczanie ich za każdy kolejny dzień naruszenia / każde kolejne naruszenia, jednocześnie nie określono limitu kar umownych określonych poszczególnymi umowami. Wnosimy o określenie górnego limitu dla wszystkich kar umownych wprowadzonych w poszczególnych umowach.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

C. Wnosimy o wprowadzenie mechanizmu informacyjno-naprawczego tj. wprowadzenie warunku, od spełnienia którego będzie uzależniona możliwość skorzystania z uprawnienia naliczenia kar umownych. Wydzierżawiający najpierw zawiadomi Dzierżawcę pisemnie, pod rygorem nieważności, o stwierdzonym naruszeniu, wraz ze wskazaniem na czym ono polega i wezwie do jego usunięcia w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, umożliwiającym/pozwalającym na wdrożenie działań naprawczych i usunięcie naruszenia, lecz nie krótszym niż 7 dni od dnia otrzymania wezwania, a dopiero po niezastosowaniu się w tym terminie do wezwania, Wydzierżawiający uprawniony będzie do naliczenia kar umownych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

D. Wnosimy o wprowadzenie symetrycznych kar umownych dla Wydzierżawiającego w przypadku nienależytej realizacji postanowień umownych, szczególnie w przypadku braku udostępnienia Dzierżawcy infrastruktury będącej przedmiotem dzierżawy i opłat

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 3

Dzierżawca wnosi o dokonanie zmian w Umowie w zakresie odnoszącym się do praw i obowiązków Wydzierżawiającego. Przede wszystkim, w ocenie Dzierżawcy należy wprowadzić szereg obowiązków po stronie Wydzierżawiającego odpowiadających zobowiązaniom Dzierżawcy, celem umożliwienia ich niezakłóconej realizacji. Dodatkowo w ocenie Dzierżawcy należy wprowadzić odpowiednie zabezpieczenia dla należytego wykonania umowy przez Wydzierżawiającego – w tym w szczególności kary umowne za nienależyte wykonanie umowy. Umowa w jej aktualnej postaci sformułowana jest na korzyść Wydzierżawiającego. Dla zachowania ekwiwalentności praw i obowiązków stron umowy, wymaga ona gruntowanej zmiany – dlatego wnioskujemy o

rozszerzenie zakresu negocjacji prowadzonych w ramach Etapu II Postępowania (Rozdział III, ust. 2 pkt. 2) lit. a) Specyfikacji Postępowania) o treści projektów umów dołączonych do Specyfikacji Postępowania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 4

W §4 ust. 2 zdanie 1 Umowy Dzierżawy wskazano: Dzierżawca oświadcza, że stan Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany, został przez niego zweryfikowany i przyjmuje go w takim stanie w jakim się znajduje, zgodnie z zapisami ust. 1 powyżej. W celu złożenia oświadczenia tej treści koniecznie będzie przeprowadzenie audytu stanu faktycznego nieruchomości, czego nie gwarantuje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy, o której mowa Rozdziale IV pkt. 5 Specyfikacji Postępowania. Wnosimy o wyjaśnienie, czy Wydzierżawiający przed zawarciem umowy przewiduje możliwość przeprowadzenia audytu nieruchomości oraz procedurę zgłaszania uwag i wniosków odnośnie stanu faktycznego nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy? Nadto wnosimy o przekazanie informacji odnośnie prac naprawczych / gwarancyjnych realizowanych w okresie ostatnich 5 lat przed zawarciem Umowy Dzierżawy na Przedmiocie Dzierżawy oraz informacji czy były realizowane audyty techniczne lub podobne badania dot. stanu faktycznego Przedmiotu Dzierżawy, jeśli tak, to wnosimy o przekazanie kopii wniosków z tych raportów.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przewiduje możliwość zgłaszania uwag i wniosków odnośnie stanu faktycznego nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy na etapie negocjacji, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2). Wydzierżawiający, na etapie przekazania Przedmiotu Dzierżawy, dopuszcza procedurę oceny jego poszczególnych składników i zgłaszania ewentualnych uwag w ramach protokołu wydania przedmiotu dzierżawy oraz protokołu opisującego stan Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z § 4 Umowy Dzierżawy. Wydzierżawiający informuje, że na Przedmiocie Dzierżawy systematycznie były wykonywane okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów (roczne i pięcioletnie przeglądy), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Nadto, Wydzierżawiający informuje, że umożliwił Dzierżawcom wgląd do książki obiektu budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Pytanie nr 5

W §4 ust. 2 zdanie 2 Umowy Dzierżawy wskazano: Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie wnioskował do Wydzierżawiającego o przeprowadzenie jakichkolwiek napraw czy remontów Przedmiotu Dzierżawy. Wnosimy o wykreślenie przedmiotowego postanowienia.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu zawartego w §4 ust. 2 zdanie 2 Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 6

W §4 ust. 6 Umowy Dzierżawy wskazano: Na Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca nie może instalować reklam, poza nazwą terminala lub oznaczeniem Dzierżawcy. Wnosimy o zmianę postanowienia polegającą na dopuszczeniu do zamieszczania informacji o prowadzeniu działalności gospodarczej w Przedmiocie Dzierżawy przez podmioty trzecie, którym Dzierżawca podnajmie Przedmiot Dzierżawy (np. szyldy).

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 7

W § 5 ust. 4 Umowy Dzierżawy wskazano: Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich konserwacji, napraw i remontów Przedmiotu Dzierżawy, przedsięwzięć Dzierżawcy realizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, niezbędnych do ich zachowania w stanie niepogorszonym, w odniesieniu do stanu określonego w protokole opisującym stan Przedmiotu Dzierżawy stanowiącym Załącznik nr 6 do Umowy, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, a także zapewnienia ich prawidłowej eksploatacji. W związku z faktem prowadzenia przez Wydzierżawiającego robót budowlanych związanych z modernizacją Nabrzeża Helskiego i Nabrzeża Oksywskiego, wnosimy o zmianę tego postanowienia, w ten sposób że, Dzierżawca nie będzie odpowiedzialny za naprawy, których konieczność przeprowadzenia wynika z prac prowadzonych przez Wydzierżawiającego.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że dokona niezbędnych napraw w przypadku, gdy w wyniku prowadzonych robót budowlanych związanych z przebudową Nabrzeża Helskiego I i Nabrzeża Oksywskiego dojdzie do uszkodzenia przedmiotu dzierżawy.

Pytanie nr 8

Zgodnie z § 5. ust. 5. Umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień wynikających z treści umowy kompleksowej o dostarczanie energii elektrycznej lub umowy na sprzedaż energii elektrycznej, jeżeli taka umowa będzie wiązała Strony. Wnosimy o wprowadzenie zmiany „jeżeli Strony uzgodnią taką umowę".

Odpowiedź:

Wydzierżawiający, dopuszcza możliwość wprowadzenie zmiany „jeżeli Strony uzgodnią taka umowę" z zastrzeżeniem, że uzgodnienie będzie polegało na wprowadzeniu ewentualnych zmian do wzoru umowy kompleksowej lub sprzedaży energii elektrycznej, mających swoje odzwierciedlenie w Prawie energetycznym lub w przepisach wykonawczych do tego prawa.

Pytanie nr 9

W § 5 ust. 7 Umowy Dzierżawy wskazano: Każdorazowe przeprowadzenie prac rozbiórkowych, o których mowa w ust. 6 powyżej, nie będzie skutkowało zmniejszeniem czynszu przez Wydzierżawiającego z tego tytułu i zwiększy odpowiednio czynsz innych składowych Przedmiotu Dzierżawy określonych przez Wydzierżawiającego. Wnosimy o wyjaśnienie intencji Wydzierżawiającego w odniesieniu do sformułowania o odpowiednim zwiększeniu czynszu innych składowych Przedmiotu Dzierżawy określonych przez Wydzierżawiającego. W jakich sytuacjach ma zastosowanie niniejsze postanowienie? Wnosimy o zmianę postanowień dotyczących zmiany czynszu, z uwzględnieniem jednolitego zastosowania stawek dla podobnych elementów infrastruktury.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że określił sumę czynszu stałego za poszczególne składniki Przedmiotu Dzierżawy, określone w Załączniku nr 8 Umowy Dzierżawy. Dzierżawa zabudowanej nieruchomości gruntowej, w tym warunki dzierżawy - stawki czynszu – będą przedmiotem akceptacji ministra do spraw gospodarki morskiej wydanej w trybie decyzji administracyjnej. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość udzielania Dzierżawcy zgody na każdorazowe przeprowadzenie prac rozbiórkowych. Gdy Dzierżawca dokona rozbiórki jakiegokolwiek obiektu stanowiącego

element przedmiotu dzierżawy, to suma czynszu stałego nie obniży się o kwotę czynszu za ten obiekt, lecz zostanie rozłożona proporcjonalnie na pozostałe składniki, w wyniku czego kwota czynszu stałego nie ulegnie zmianie.

Pytanie nr 10

Odnośnie §5 ust. 22 pkt 10) Umowy Dzierżawy - wnosimy o wyjaśnienie: Czy cały teren jest dostosowany do wymogów ISPS? Czy cały teren objęty Postępowaniem jest ogrodzony? Jeśli nie jest, to kto ma wykonać ogrodzenie oraz kogo będzie obciążał ten koszt? Czy ogrodzenie we wszystkich miejscach spełnia wymogi standardu ISPS ?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że cały teren Przedmiotu Dzierżawy jest ogrodzony. ISPS Code nie określa standardu technicznego ogrodzeń jednakże, zgodnie z § 5 ust. 22 pkt. 10) Umowy Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest konserwować, dbać o stan techniczny i ciągłość ogrodzenia, aby zapewnić szczelne zamknięcie Przedmiotu Dzierżawy, a ewentualne naprawy uzgadniać z Wydzierżawiającym. Wydzierżawiający wskazuje, że zgodnie z § 5 ust.22 pkt. 9) Umowy Dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek stosować zapisy Międzynarodowego kodeksu ochrony statku i obiektu portowego (ang. International Ship and Port Facility Security Code – ISPS Code), a w szczególności sporządzenia we własnym zakresie Planu ochrony obiektu portowego, o którym mowa w Prawidle 1/13 Rozdziału XI-2 Konwencji SOLAS, oraz wyznaczenia Oficera ochrony obiektu portowego. Ponadto, Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania numeru IMO dla obiektu portowego, o którym mowa w Prawidle 1/9 Rozdziału XI-2 Konwencji SOLAS. oraz spoczywa na nim obowiązek określenia, jakie tereny mają wchodzić w skład obiektu portowego oraz ich dostosowanie, zgodnie z zaleceniami *Oceny Stanu Ochrony Obiektu Portowego*, który to dokument zostanie sporządzony przez Urząd Morski w Gdyni na wniosek Dzierżawcy i będzie uwzględniał specyfikę działalności jaką Dzierżawca zamierza prowadzić na terenie obiektu portowego.

Pytanie nr 11

Zgodnie z § 5. ust. 24. Umowy Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest ze stosownym wyprzedzeniem zawiadomić Wydzierżawiającego na piśmie o zamierzonych zmianach w strukturach Dzierżawcy, polegających w szczególności na przekształceniu, połączeniu lub innych czynnościach, w wyniku których zmianie ulegnie struktura lub forma prawna Dzierżawcy, wspólnik, akcjonariusz, udziałowiec Dzierżawcy lub podmiot będący Dzierżawcą. Wydzierżawiającemu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dzierżawcy, przysługuje prawo wyrażenia sprzeciwu wobec zgłoszonych zamierzonych zmian w strukturach Dzierżawcy, przy czym sprzeciw ten nie może być nieusprawiedliwiony lub bezpodstawny. Nieustosunkowanie się przez Wydzierżawiającego do zawiadomienia Dzierżawcy w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym równoważne jest z zaakceptowaniem zamierzonych zmian w strukturach Dzierżawcy. Wnosimy o wyjaśnienie intencji przedmiotowego postanowienia. Mając na uwadze treść art. 3c Ustawy o portach i przystaniach morskich, zgodnie z którymi wymagana jest zgoda podmiotu zarządzającego na uzyskanie pozycji dominującej w podmiocie będącym dzierżawcą nieruchomości w porcie, wnosimy o zmianę przedmiotowego postanowienia w ten sposób, że Dzierżawca przed planowaną zmianą, zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego w przypadku, gdy zmianie ulegnie podmiot Dominujący względem Dzierżawcy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 12

Zgodnie z treścią §6 ust.3 Umowy Dzierżawy: Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić kontrahentom Wydzierżawiającego w każdym czasie dostęp/dojazd do ogólnodostępnej infrastruktury portowej oraz użytkowanych przez nich składników majątku Wydzierżawiającego znajdujących się w granicach obszaru objętego

utrzymaniem. Wnosimy o zmianę przedmiotowego postanowienia poprzez nadanie mu następującego brzmienia - Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić kontrahentom Wydzierżawiającego w każdym czasie dostęp/dojazd do ogólnodostępnej infrastruktury portowej oraz użytkowanych przez nich składników majątku Wydzierżawiającego znajdujących się w granicach obszaru objętego utrzymaniem. W odniesieniu do Nabrzeża Bułgarskiego Dzierżawca zapewni każdorazowemu użytkownikowi pozostałej części Nabrzeża Bułgarskiego (nie objętej niniejszą Umową) możliwość obsługi statków przy publicznej części Nabrzeża Bułgarskiego, w tym z wykorzystaniem własnych urządzeń portowych na nabrzeżu publicznym poprzez zagwarantowanie swobodnego przejazdu urządzeń przeładunkowych (np. suwnic, dźwigów) oraz innego sprzętu przeładunkowego (np. ciągników terminalowych, naczep kontenerowych) przez pas komunikacyjny sięgający do około 39 metrów w głąb lądu licząc od odwodnej belki poddźwigowej dla urządzeń przeładunkowego.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 13

Zgodnie z treścią § 6 ust. 5 Umowy dzierżawy: Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że od dnia 01.06.2023 roku Nabrzeże Helskie I i Nabrzeże Oksywskie na odcinku przebiegającym wzdłuż Przedmiotu Dzierżawy będą przedmiotem robót budowlanych polegających na etapowej przebudowie nabrzeży przez Wydzierżawiającego – I etap obszar o powierzchni 17.649 m²; II etap obszar o pow. 20.236 m², wskazane zgodnie z Załącznikiem nr 11 do Umowy, będą wyłączone z Przedmiotu Dzierżawy, i w związku z tym nie będzie występował do Wydzierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w tym o odszkodowanie lub rekompensatę z tytułu ewentualnie utraconych korzyści lub poniesionych strat z tej przyczyny. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany/ aktualizacji Załącznika nr 11 do Umowy. Wnosimy o doprecyzowanie przedmiotowego postanowienie o maksymalny zakres zmian / aktualizacji Załącznika nr 11 do Umowy, poprzez określenie maksymalnego obszaru mogącego podlegać zajęciu przez Wydzierżawiającego na prace związane z modernizacją Nabrzeży Helskiego I i Oksywskiego. W proponowanym brzmieniu postanowienia umownego (zdanie ostatnie) Wydzierżawiającemu pozostawiono dowolność w tym zakresie, co przy zobowiązaniu Dzierżawcy do osiągnięcia zakładanego przez Wydzierżawiającego poziomu przeładunku może mieć kluczowe znaczenie.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na określenie maksymalnego obszaru mogącego podlegać zajęciu przez Wydzierżawiającego na prace związane z modernizacją Nabrzeża Helskiego I i Nabrzeża Oksywskiego. Wydzierżawiający wskazuje, że szczegółowy zakres robót budowlanych dotyczących etapu I i II przebudowy Nabrzeża Helskiego I i Nabrzeża Oksywskiego określa Załącznik nr 11 do Umowy Dzierżawy. Zakres robót może ewentualnie ulec nieznacznym zmianom w wyniku przeprowadzenia przetargu na roboty budowlane.

Pytanie nr 14

Zgodnie z §6 ust. 6a Umowy Dzierżawy: Od dnia 01.06.2023r. na czas realizacji przez Wydzierżawiającego robót budowalnych określonych w ust. 5 powyżej oraz na zasadach określonych w tym ustępie, z przeznaczeniem pod zaplecze budowy, Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydzierżawiającemu obszaru o pow. 4.508 m² położonego przy nabrzeżu Oksywskim (I i II etap) oraz o powierzchni 2.439 m² położonego przy nabrzeżu Helskim II (I etap), wskazanego na planie stanowiącym Załącznik nr 11/A do Umowy. Wnosimy o wskazanie jaki jest zakładany maksymalny czas prowadzenia robót budowlanych przez Wydzierżawiającego oraz maksymalny czas zajęcia w/w terenów pod zaplecze budowy. Określenie dokładnego czasu włączeń części dzierżawionych nieruchomości jest istotne z operacyjnego punktu widzenia, zwłaszcza w sytuacji oczekiwań Wydzierżawiającego w zakresie ilości przeładowanych ładunków.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że planowane terminy realizacji inwestycji związanych z przebudową Nabrzeża Oksywskiego oraz Helskiego II wskazane są w Załączniku nr 11 i 11A do Umowy Dzierżawy oraz w Memorandum Informacyjnym (str. 14/15) – Załącznik nr 4 do Specyfikacji Postępowania.

Pytanie nr 15

Odnośnie §6 Umowy Dzierżawy – w ustępie 7 wprowadzono definicję „Prace Wydzierżawiającego". Wnosimy o wyjaśnienie, czy przez Prace Wydzierżawiającego należy rozumieć także prace związane z modernizacją Nabrzeża Helskiego I oraz Oksywskiego, o czym mowa jest we wcześniejszych postanowieniach §6 Umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że z uwagi na istotny charakter robót budowlanych związanych z modernizacją Nabrzeża Helskiego I oraz Oksywskiego oraz z uwagi na to, że modernizacja jest działaniem zaplanowanym, Wydzierżawiający nie utożsamia tych robót z „Pracami Wydzierżawiającego". Wydzierżawiający wskazuje, że „Prace Wydzierżawiającego" to wszystkie inne prace budowlane związane z utrzymaniem, modernizacją i rozbudową infrastruktury portowej.

Pytanie nr 16

Zgodnie z § 6. ust. 7. Umowy dzierżawy o szczegółowym zakresie i terminie wykonania Prac Wydzierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy lub terenach sąsiednich Dzierżawca będzie każdorazowo pisemnie powiadomiony przez Wydzierżawiającego co najmniej 30 dni przed rozpoczęciem prac. Wnosimy o zmianę terminu na 60 dni przed rozpoczęciem prac.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 17

Odnośnie §6 ust. 8 - wnosimy o wskazanie czy zastosowane w zdaniu drugim tego ustępu odesłanie jest prawidłowe.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający potwierdza, że odesłanie w zdaniu drugim w § 6 ust. 8 do wskazanych zapisów Umowy Dzierżawy jest prawidłowe.

Pytanie nr 18

Odnośnie §6 ust. 10 pkt. 1) i 3) Umowy Dzierżawy - wnosimy o doprecyzowanie postanowienia, poprzez odesłanie w pkt. 1) i pkt 3) do załączników nr 11 i 11a.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 19

Odnośnie §6 ust. 11 Umowy Dzierżawy – wnosimy o wyjaśnienie zasadności określenia kar umownych na tak wysokim poziomie. Wnosimy o ograniczenie kary umownej do realnych wartości. Zaproponowane przez Wydzierżawiającego wartości kar umownych są dalece wygórowane, co w konsekwencji prowadzić będzie do

sporów o zasadność ich zastosowania i miarkowania kar umownych. Dodatkowo, przy takiej formule zastrzeżenia kary umownej należy przyjąć, że jest ona nieskutecznie zastrzeżona, wobec braku określenia jej górnej granicy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian w treści Umowy Dzierżawy, dotyczących ograniczenia wysokości kar umownych.

Pytanie nr 20

Odnośnie §6 ust. 14 Umowy Dzierżawy – wnosimy o wykreślenie zdania 2 przedmiotowego ustępu.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 21

§ 6 ust. 16. Umowy Dzierżawy przewiduje, że do naliczenia czynszu dzierżawy w przypadku gdy następuje wyłączenie części Przedmiotu Dzierżawy z działalności Dzierżawcy i naruszony jest obowiązek i zdolność Dzierżawcy do osiągnięcia wielkości przeładunku, stosowanemu zmniejszeniu ulega powierzchnia Przedmiotu Dzierżawy oraz minimalna ilość przeładowanych kontenerów (TEU) w okresie jednego roku kalendarzowego. Prosimy o doprecyzowanie stosowanego mechanizmu korygującego czynsz dzierżawny.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 22

Nadto odnośnie §6 ust. 16 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wyjaśnienie dlaczego w ostatnim zdaniu mowa jest jedynie o ograniczeniu ilości TEU, a nie ma mowy o ograniczeniu ilości ton ładunków przeładowanych w jednym roku kalendarzowym. W sytuacji ograniczenia możliwości osiągnięcia zakładanych limitów przeładunku towarów w związku z prowadzeniem Prac Wydzierżawiającego, przedmiotowe limity powinny być wyłączone w całości.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wskazuje, że ograniczenie jedynie ilości TEU w zapisach ostatniego zdania § 6 ust. 16 Umowy Dzierżawy, związane jest z zapisami § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy, na podstawie których czynsz nalicza się z uwzględnieniem przeładowanej ilości TEU.

Pytanie nr 23

Zgodnie z §8 ust. 1 Umowy dzierżawy: Za szkody w Przedmiocie Dzierżawy, składnikach majątkowych Wydzierżawiającego, które powstały w związku z działalnością Dzierżawcy, osób którym Dzierżawca oddał Przedmiot Dzierżawy lub jego część do odpłatnego lub nieodpłatnego używania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego, lub osób trzecich działających na rzecz lub na zlecenie Dzierżawcy, odpowiada w pełnym zakresie Dzierżawca, wnosimy o wprowadzenie wyłączenia stosowania przedmiotowego postanowienia w odniesieniu do oddania przedmiotu dzierżawy do współposiadania Wydzierżawiającemu lub podmiotom działającym na jego rzecz, oraz spowodowanych przez osoby/podmioty wobec których Dzierżawca jest zobowiązany umownie do umożliwienia im wstępu na Przedmiot Umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 24

Zgodnie z §8 ust. 2. Umowy Dzierżawy Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda wyniknie z umyślnego niedopełnienia obowiązków ciążących na Wydzierżawiającym. Wnosimy o zmianę przedmiotowego postanowienia poprzez nadanie mu następującego brzmienia: Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda wyniknie z okoliczności za które odpowiedzialny jest Wydzierżawiający.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 25

Odnośnie §8 ust. 4 Umowy Dzierżawy - wnosimy o zmianę poprzez zastosowanie symetrycznych rozwiązań do awarii lub szkód na obszarze objętym Pracami Wydzierżawiającego.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym **Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji**, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 26

Zgodnie z § 8. ust. 2. Umowy dzierżawy Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Dzierżawcę z tytułu używania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzonej tam działalności gospodarczej, chyba że szkoda wyniknie z umyślnego niedopełnienia obowiązków ciążących na Wydzierżawiającym. Wnosimy o rozszerzenie zapisu dotyczącego odpowiedzialności dotyczącej przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące

wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 27

Prosimy o wskazanie szacowanego kosztu Ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy od zdarzeń losowych w zakresie „all risks", na sumę ubezpieczenia w wysokości 15 mln zł, o którym mowa w § 9. ust. 1, 2 i 3 Umowy dzierżawy oraz wskazanie szacowanej kwoty doubezpieczenia tj. zwiększenia sumy ubezpieczenia o nakłady na modernizację i budowę nowych budynków oraz szacowanej składki dodatkowej związanej z w/w doubezpieczeniem? Jednocześnie, prosimy o informację co stanowiło podstawę kalkulacji sumy Ubezpieczenia.

Odpowiedź:

Według obecnych stawek ubezpieczeniowych koszt ubezpieczenia „Przedmiotu dzierżawy" kształtuje się na poziomie od 0,5 do 2 promila od zadeklarowanej sumy ubezpieczenia.

Wydzierżawiający na obecnym etapie nie określa zakresu i wartości nakładów jakie miałby ponieść na Przedmiocie dzierżawy. W związku z powyższym nie ma możliwości wskazanej kwoty doubezpieczenia.

Podstawę kalkulacji stanowi aktualna wartość nieruchomości, w których dzierżawca będzie wyłącznym użytkownikiem.

Pytanie nr 28

Czy ubezpieczonym na polisie „all risks" o której mowa w § 9. ust 1, 2 i 3 Umowy dzierżawy będzie wyłącznie Wydzierżawiający, czy istnieje możliwość wskazania na powyższej polisie jako Ubezpieczonego zarówno Wydzierżawiającego jak i Dzierżawcę (jako faktycznego użytkownika)?

Odpowiedź:

Ubezpieczonym będzie wyłącznie Wydzierżawiający jako właściciel Przedmiotu dzierżawy.

Pytanie nr 29

Zgodnie z zapisami § 9 ust. 4 i 5 umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest posiadać polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej), z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną w wysokości co najmniej 15 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Prosimy o informację, co stanowiło podstawę kalkulacji sumy Ubezpieczenia oraz wskazanie szacowanej kwoty doubezpieczenia tj. zwiększenia wysokości minimalnej sumy gwarancyjnej związanej z nakładami na modernizację i budowę nowych budynków.

Odpowiedź:

Suma gwarancyjna określona została jako maksymalna możliwa szkoda (PML) w Przedmiocie dzierżawy. Wydzierżawiający na obecnym etapie nie określa zakresu i wartości nakładów jakie miałby ponieść na Przedmiocie dzierżawy.

Pytanie nr 30

Czy Wydzierżawiający rozważa możliwość obniżenia wymaganej sumy Ubezpieczenia, biorąc pod uwagę wskazany w § 9 ust. 12 Umową Dzierżawy obowiązek Dzierżawcy doubezpieczenia do pełnej sumy Ubezpieczenia wypłaty odszkodowania z polisy, skutkującej zmniejszeniem limitu gwarancyjnego poniżej poziomu wymaganego zgodnie z Umową Dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie przewiduje obniżenia sumy gwarancyjnej. Suma gwarancyjna musi być uzupełniona do wymaganej wysokości na wypadek szkody.

Pytanie nr 31

Proszę o wskazanie czy Wydzierżawiający przewiduje zmianę maksymalnej wysokości franszyz dla szkód rzeczowych wskazanych w § 9 ust. 7 Umowy Dzierżawy, biorąc pod uwagę wysokość sumy Ubezpieczenia (15 mln PLN)?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie przewiduje zmiany maksymalnej wysokości franszyz dla szkód rzeczowych.

Pytanie nr 32

Odnośnie §11 ust. 1 Umowy Dzierżawy – wnosimy o wyjaśnienie, na jakiej podstawie Wydzierżawiający ustali, że zanieczyszczenie gruntu spowodowane zostało przez Dzierżawcę nie posiadając punktu odniesienia dotyczącego stanu zanieczyszczenia gruntu w dacie przekazania Przedmiotu Dzierżawy? Zwłaszcza, że mamy do czynienia z inwestycją na terenach wykorzystywanych przemysłowo.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający ustali, czy dane zdarzenie zanieczyszczające grunt spowodowane zostało przez Dzierżawcę, w wyniku i na podstawie zaistniałego zdarzenia w czasie trwania Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 33

Odnośnie §11 ust. 3 Umowy Dzierżawy – wnosimy o dodanie postanowień określających konieczność przeprowadzenia procedury naprawczej jako warunku zastosowania kar umownych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 34

Odnośnie §12 ust. 3 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wprowadzenie procedury naprawczej przez zastosowaniem kary umownej. Postanowienie jest sformułowane w taki sposób, że wystarczające jest chociażby jednorazowe zgłoszenie osoby trzeciej (nawet niezasadne) wobec jednostkowego przypadku naruszenia dla nałożenia kary umownej na Dzierżawcę. Uważamy, że w tym przypadku stosowanie kar umownych powinno zostać poprzedzone wezwaniem do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu nie krótszego niż np. 7 dni do usunięcia naruszeń, dopiero w przypadku braku zaprzestania naruszeń Dzierżawca powinien zostać obciążony karą umowną. Nadto Załącznik 1_ GCT/374/DN/2021: Pytania i wnioski do Postępowania na dzierżawę terminalu kontenerowego w Porcie Gdynia nr SP – TK / VIII / 2021 zastosowanie kary umownej powinno być możliwe w przypadku utrzymywania się stanu naruszenia przez określony czas np. 7 kolejno występujących po sobie dni oraz potwierdzenie tego faktu przez powołane do tego właściwe organy publiczne. Proponowana wysokość kary jest wygórowana, Dzierżawca wnosi o jej obniżenie do realnych rynkowych wartości.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 35

Zgodnie z §13 ust. 2 Umowy Dzierżawy Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo okresowego wyłączenia dostępu do infrastruktury portowej ogólnodostępnej (np. drogi, nabrzeża) w zakresie niezbędnym dla realizacji jego zobowiązań, przy czym wyłączenie dostępu do infrastruktury nie może uniemożliwiać działalności Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy. Wnosimy o wyjaśnienie w jakich okolicznościach możliwe będzie wyłączenie przez Wydzierżawiającego dostępu do ogólnodostępnej infrastruktury portowej. Powyższe postanowienie powinno powodować automatyczne wyłącznie odpowiednich obowiązków Dzierżawcy związanych co najmniej z osiągnięciem oczekiwanych przez Wydzierżawiającego parametrów dot. przeładunków, wyłączać postanowienia dot. kar umownych oraz możliwości wypowiedzenia Umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że ogólnodostępną infrastrukturę portową, do której utrzymania zobowiązany jest Wydzierżawiający, określa Rozporządzenie Ministra. Realizacja obowiązków Wydzierżawiającego polega w szczególności na usuwaniu awarii, naprawach, przeglądach, przebudowach, modernizacji. W celu wykonania tych prac, może nastąpić okresowe wyłączenie lub ograniczenie dostępu do infrastruktury portowej, niezbędne do realizacji wspomnianych prac. Wydzierżawiający wyjaśnia, że okresowe wyłączenie lub ograniczenie dostępu do infrastruktury portowej, nie będzie wpływać na zdolności przeładunkowe Dzierżawcy. W przypadku czasowych wyłączeń części powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający przewidział mechanizm określony w § 17 Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 36

Zgodnie z § 14 Umowy Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny obejmujący m.in. kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości od nakładów i ulepszeń Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy. Czy w przypadku poniesienia nakładów i ulepszeń na nabrzeża objęte przetargiem, Dzierżawca uwzględniać ma kwotę podatku od nieruchomości, czy Wydzierżawiający korzysta ze zwolnienia od podatku zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że zwolnienia od podatku zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2) cytowanej powyżej ustawy jest zwolnieniem podmiotowo-przedmiotowym i nie dotyczy Dzierżawcy. W przypadku nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy, zobowiązany jest płacić podatek od nieruchomości zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 3) Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 37

Odnośnie § 14 ust. 5 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wykreślenie postanowienia §14 ust. 5 Umowy Dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 38

Zgodnie z §15 Umowy Dzierżawy: Czynsz nie obejmuje opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, dzierżawy łączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych, zbiórki i wywozu śmieci, odpadów oraz ochrony. Powyższe kwestie stanowią przedmiot odrębnych umów. Wnosimy o wyjaśnienie czy Dzierżawcy pozostawiona jest swoboda w zawieraniu w/w umów, negocjowaniu ich treści. Wnosimy o wprowadzenie zobowiązania Wydzierżawiającego do współdziałania z Dzierżawcą na potrzeby zawierania w/w umów, przedkładania stosownych lub wymaganych oświadczeń na koniecznych do zawarcia i/lub wykonywania w/w umów.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z Wydzierżawiającym na dystrybucję wody i odprowadzania ścieków, ciepła oraz energii elektrycznej. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość negocjowania treści umów pod warunkiem, że wprowadzenie ewentualnych zmian będzie miało swoje odzwierciedlenie w obowiązujących aktach prawnych.

Pytanie nr 39

Odnośnie §17 Umowy Dzierżawy – wnosimy o wyjaśnienie treści oraz znaczenia zwrotu „stosowne zmniejszenie" – inny bowiem skutek dla prowadzenia działalności przeładunkowej przez Dzierżawcę może mieć wyłączenie części placu składowego od wyłączenia nabrzeża, co w konsekwencji może spowodować wyłączenie bądź ograniczenie Dzierżawcy w uzyskaniu jakichkolwiek dochodów i generowaniu zysków. W takim wypadku należy rozważyć zmianę gwarantującą Dzierżawcy oprócz ograniczeń minimalnych parametrów przeładunków (ilość TEU i ilość ton) również ograniczenie lub wyłączenie obowiązku zapłaty czynszu stałego. Powyższe postanowienie powinno odpowiednio wyłączać postanowienia dot. kar umownych oraz możliwości wypowiedzenia umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 40

Zgodnie z §19 ust. 9 Umowy Dzierżawy: W przypadku gdy Dzierżawca na Przedmiocie Dzierżawy nie będzie prowadził działalności TTI morskich farm wiatrowych, określonej w § 3 ust. 2 Umowy oraz opisie planowanej działalności na Przedmiocie Dzierżawy załączonym do ostatecznej oferty, stanowiącym Załącznik nr 17 do Umowy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 18-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego w części dotyczącej części Przedmiotu Dzierżawy, tj. obszaru o powierzchni 142.183 m², oznaczonego na planie stanowiącym Załącznik nr 16 do Umowy. Odpowiednie zastosowanie mają zapisy § 21 Umowy. Załącznik 1_ GCT/374/DN/2021: Pytania i wnioski do Postępowania na dzierżawę terminalu kontenerowego w Porcie Gdynia nr SP – TK / VIII / 2021 Wnosimy o wyjaśnienie co należy rozumieć przez „nie prowadzenie działalności TTI morskich farm wiatrowych"? Czy oznacza to czasowe zaprzestanie tej działalności czy stałe zaprzestanie tej działalności? Na jakiej podstawie Wydzierżawiający uzna spełnienie tego warunku.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że stałe zaprzestanie działalności oznacza brak realizacji przez Dzierżawcę działalności określonej w opisie planowanej działalności na Przedmiocie Dzierżawy, zgodnie z Załącznikiem nr 10 do Specyfikacji Postępowania oraz Załącznikiem nr 17 do Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 41

Nadto odnośnie § 19 ust. 9 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wyjaśnienie, czy intencją Wydzierżawiającego jest możliwość wypowiedzenia Umowy w zakresie wskazanym w niniejszym postanowieniu, w przypadku braku zadeklarowania prowadzenia działalności TTI morskich farm wiatrowych na obszarze objętym Postępowaniem, lecz jej realizacją na obszarze będącym w posiadaniu Dzierżawcy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że jego intencją jest możliwość wypowiedzenia Umowy w zakresie wskazanym w przedmiotowym pytaniu.

Pytanie nr 42

Zgodnie z § 19 ust. 12 Umowy Dzierżawy: W przypadku zakończenia działalności TTI morskich farm wiatrowych, jednak nie wcześniej niż po upływie 10 lat liczonych od dnia 01.06.2023r. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 18-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego w części dotyczącej części Przedmiotu Dzierżawy, tj. obszaru o powierzchni 142.183 m², oznaczonego na planie stanowiącym Załącznik nr 16 do Umowy. Zapisy dotyczące zwrotu nakładów określone w ust. 10 powyżej nie mają zastosowania w przypadku zakończenia działalności TTI morskich farm wiatrowych. Wnosimy o wyjaśnienie, jaka jest intencja w wypowiedzeniu umowy w zakresie dzierżawy Nabrzeża Helskiego oraz Bułgarskiego? Dzierżawca wskazuje, że dla zachowania możliwości osiągnięcia limitu przeładunków oczekiwanego przez Wydzierżawiającego oraz uzyskania niezbędnej rentowności projektu, konieczna jest możliwość korzystania z nabrzeży do końca trwania Umowy. Czy Wydzierżawiający bierze pod uwagę okoliczności związane z popytem rynkowym na takie projekty?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że przysługuje mu prawo do wyłączenia z Przedmiotu Dzierżawy powierzchni na których mogą być dokonywane przeładunki w relacjach burtowych.

Pytanie nr 43

Zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 1) Umowy Dzierżawy - Wydzierżawiający posiada uprawnienie do wypowiedzenia Umowy Dzierżawy w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu określonego w § 14 ust. 1 Umowy za dwa okresy płatności, w całości lub w części – wnosimy o doprecyzowanie, że chodzi o czynsze za dwa kolejno po sobie następujące okresy rozliczeniowe.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że uprawnienie do wypowiedzenia Umowy Dzierżawy w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu określonego w § 14 ust. 1 Umowy, za dwa okresy płatności w całości lub w części – dotyczy każdego z dwóch czynszów niezależnie od ich kolejności. Wydzierżawiający precyzuje, że opóźnienie Dzierżawcy w zapłacie czynszu nie musi dotyczyć dwóch kolejno po sobie następujących okresów rozliczeniowych.

Pytanie nr 44

Zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 4) Umowy Dzierżawy - Wydzierżawiający posiada uprawnienie do wypowiedzenia Umowy Dzierżawy w przypadku zaprzestania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności gospodarczej na Przedmiocie Dzierżawy; przyjmuje się, że spadek przeładunków w relacjach burtowych o 40 i więcej procent w stosunku do minimalnej ilości za dany rok kalendarzowy wskazanej w § 14 ust. 1 pkt 2) Umowy, realizowanych z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy może stanowić zaprzestanie działalności gospodarczej Dzierżawcy - wartość procentowa zostanie obliczona w odniesieniu do jednego pełnego roku kalendarzowego. Wnosimy o doprecyzowanie i zmianę przedmiotowego postanowienia, że nie obowiązuje w okresie prowadzenia Prac Wydzierżawiającego (w tym robót związanych z modernizacją Nabrzeży Helskiego i Oksywskiego).

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy.

Pytanie nr 45

Odnośnie § 21 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wyjaśnienie, dlaczego w każdej sytuacji zakończenia umowy dzierżawy Dzierżawcy nie zagwarantowano możliwości zwrotu kosztu poniesionych nakładów? W ocenie Dzierżawcy zasadnym jest wprowadzenie możliwości rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy w sytuacji rozwiązania umowy przez Dzierżawcę z przyczyn zależnych od Wydzierżawiającego lub na mocy porozumienia stron.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na zmianę przedmiotowego postanowienia. Intencją Wydzierżawiającego jest zachowanie ciągłości oraz trwałości zawieranych umów i nie przewiduje zmian w treści Umowy Dzierżawy w zakresie § 19 oraz § 20.

Pytanie nr 46

Odnośnie § 22 ust. 9 Umowy Dzierżawy - wnosimy o wykreślenie postanowienia §22 ust. 9 Umowy Dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na powyżej wskazane przez Dzierżawcę zmiany w treści Umowy Dzierżawy

Pytanie nr 47

Odnośnie § 26 Umowy Dzierżawy - wnosimy o ukształtowanie postanowień dot. zachowania poufności na zasadzie jednakowych praw i obowiązków obu stron Umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przygotował treść dokumentów w postępowaniu przetargowym z należytą starannością, w sposób który odzwierciedla jego oczekiwania. Na etapie odpowiedzi na wnioski Dzierżawców, dotyczące wyjaśnienia treści SP, Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości dokonywania zmian w dokumentach, poza oczywistymi błędami pisarskimi albo rachunkowymi lub innymi oczywistymi omyłkami. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość, aby przedmiotem negocjacji były warunki umów, przy czym

Wydzierżawiający może dokonać ewentualnych uzupełnień, zmian i korekt treści umów na etapie negocjacji, po złożeniu przez Dzierżawców wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu wraz z ofertami wstępnymi, zgodnie z procedurą przetargową wskazaną w Specyfikacji Postępowania (Rozdział III ust. 1 i 2).

Pytanie nr 48

Odnośnie § 26 ust. 4 Umowy Dzierżawy - Wnosimy o wyjaśnienie czy uregulowana w §26 ust. 4 Kara umowna odnosi się do ewentualnego naruszenia obowiązków określonych w §26 czy w stosunku do całej umowy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że powyżej wskazana Kara umowna odnosi się do ewentualnego naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań w zakresie ujawnienia informacji poufnych, o których mowa w § 26 ust. 4 w zw. z ust. 1 Umowy.

Odpowiedzi na pytania w postępowaniu na dzierżawę terminalu kontenerowego w Porcie Gdynia są dla Dzierżawców wiążące i stanowią integralną część Specyfikacji Postępowania

Podpisał
Przewodniczący Komisji Przetargowej
Janusz Mróz