

ODPOWIEDZI NA PYTANIA DZIERŻAWCY

Dotyczy: postępowania na dzierżawę Terminalu Zbożowego w Porcie Gdynia, numer sprawy: SP – TZ /IX/2022.

Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Rotterdamskiej nr 9, działając w przedmiotowym postępowaniu, jako Wyzierżawiający, w odpowiedzi na pytania Dzierżawcy z dnia **19.10.2022 r.** dotyczące wyjaśnienia treści Specyfikacji Postępowania, poniżej przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami:

Pytanie nr 1**Rozdział I pkt. 12**

Prosimy o zmianę definicji Zboża na „ładunki suche lub płynne pochodzenia roślinnego oraz nawozy”.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że dopuszcza na Przedmiocie dzierżawy przeladunek nawozów. Wyzierżawiający zamieści na stronie internetowej informację o zmianie treści UD w powyższym zakresie.

Pytanie nr 2**Rozdział IV pkt.4**

Prosimy o określenie kwoty opłat publicznoprawnych dla Przedmiotu Przetargu należnych za rok 2022, w tym podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wraz z opisem i wyrażeniem kwotowym na m2.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 3) Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy, obejmujący między innymi kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości od nakładów i ulepszeń dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy oraz opłatę wodną za odprowadzanie wód, od miesiąca w którym Wyzierżawiający rozliczy tę opłatę na Dzierżawcę. Wysokość opłaty wodnej, jako uzupełnienie odpowiedzi na niniejsze pytanie, zostanie opublikowana na stronie internetowej w późniejszym terminie.

Wyzierżawiający informuje, że stawki podatku od nieruchomości za 2021 rok i 2022 są następujące:

	2021 rok	2022 rok
1. Podatek od nieruchomości za grunt	0,99 zł/m ²	1,03 zł/m ²
2. Podatek od nieruchomości za budynki, od powierzchni użytkowej budynków	24,84 zł/m ²	25,74 zł/m ²
3. Podatek od nieruchomości za budowlę, od wartości budowli	2%	2%

Jednocześnie Wyzierżawiający wskazuje, że w przypadku wzrostu opłat powyżej współczynnika inflacji, odpowiednie zastosowanie będą miały zapisy § 15 ust. 8 i 9 UD.

Pytanie nr 3

Rozdział VI pkt. 1 ust. 1 lit. n) w związku z: Rozdział VII pkt. 1 ust. 1) lit. p).

Jakie dokumenty będą wymagane w celu potwierdzenia zdolności kredytowej w wysokości min. 100 mln PLN? Czy spełnienie tego warunku będzie dopuszczalne poprzez spełnienie tego warunku będzie dopuszczalne poprzez złożenie kredytowej bankowej promesy warunkowej na taką sumę?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że dopuszcza możliwość złożenia kredytowej promesy bankowej, uznając warunek potwierdzenia zdolności kredytowej Dzierżawcy, jako spełniony.

Pytanie nr 4

4. Rozdział VI pkt 1 ust. 2 i ust. 3

Czy warunki udziału w przetargu dotyczące doświadczenia Dzierżawcy (VI.1.2) i wydatkowania środków finansowych przez Dzierżawcę (VI.1.3.) mogą zostać spełnione także poprzez wykazanie spełnienia tych przesłanek przez wspólników Dzierżawcy?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że nie dopuszcza możliwości spełnienia jakiegokolwiek warunku formalnego udziału Dzierżawcy w Postępowaniu przez jego wspólników. Spełnienie warunków dotyczy wyłącznie Dzierżawcy. Wyzierżawiający wskazuje, że Dzierżawcy mogą wspólnego ubiegać się o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu tworząc m.in. konsorcjum (Rozdział VI ust. 1 pkt 1 lit. e) SP). W celu potwierdzenia spełnienia warunków formalnych udziału w Postępowaniu mogą łączyć swoje potencjały.

Pytanie nr 5

Rozdział VI pkt. 1 ust. 3) w związku z: Rozdział VII pkt. 1 ust. 2)

Czy warunek wydatkowania środków finansowych na wyposażenie i/lub modernizację infrastruktury w wysokości min. 30 mln PLN w jednej lokalizacji, w przypadku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności krócej, niż 10 lat liczony jest proporcjonalnie do czasu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę (np. gdy prowadził działalność 1 rok – warunek jest spełniony, gdy wydatkował środki w kwocie min. 3 mln PLN)?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że nie dopuszcza proporcjonalnego spełnienia warunku wydatkowania środków finansowy na wyposażenie i/lub modernizację infrastruktury w wysokości min. 30 mln PLN. Niezależnie od okresu prowadzenia działalności, Dzierżawca musi spełniać ten warunek w pełnej wysokości (30 mln PLN w jednej lokalizacji).

Pytanie nr 6

6. Rozdział VI pkt.1 ust.2 lit. a. oraz VII pkt. 1 ust.2 lit. b)

6.1 Prosimy o potwierdzenie, że dane przedstawione za rok kalendarzowy alternatywnie mogą być przedstawione za 12 następujących po sobie kolejno miesięcy (również dot. sprawozdania finansowego z VII pkt 1 ust. 2 lit. b oraz Załącznik Nr 3)?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że zgodnie z treścią Specyfikacji Postępowania, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć sprawozdanie finansowe albo jego część, w przypadku gdy sporządzenie sprawozdania wymagane jest przepisami prawa kraju, w którym Dzierżawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania. Jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, niż okres sprawozdawczy tj.: okres, za który Dzierżawca sporządza sprawozdanie finansowe w trybie przewidzianym ustawą o rachunkowości, wówczas Dzierżawca przedstawi dokumenty finansowe w postaci bilansu i rachunku zysków i strat za okres pełnych miesięcy prowadzenia działalności. Dodatkowo, Dzierżawca powinien dołączyć sprawozdania F-01 (sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe) za kwartały, za które Dzierżawca był zobowiązany złożyć sprawozdania F-01 do Głównego Urzędu Statystycznego.

6.2. Dot. Rozdział VI pkt. 2) lit. a) Czy w przypadku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności krócej niż 1 rok wolumen przeładunków liczony jest proporcjonalnie do czasu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że nie dopuszcza takiej możliwości spełnienia przedmiotowego warunku. Wolumenu przeładunków nie jest liczony proporcjonalnie do czasu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę. Niezależnie od okresu prowadzenia działalności, Dzierżawca musi spełnić ten warunek w pełnej wysokości (400 tys. ton).

Pytanie nr 7

7. Rozdział IX pkt. 6

7.1. Zgodnie z art. 61 § 2 Kodeksu cywilnego, doręczenie oświadczenia złożonego w formie elektronicznej następuje z momentem jego wprowadzenia do środka komunikacji elektronicznej. Prosimy o potwierdzenie, że wprowadzenie przez Dzierżawcę do środka komunikacji elektronicznej wiadomości zawierającej hasło do jego oferty jest równoznaczne z jej doręczeniem.

Kwestia ta jest istotna z uwagi na fakt, że zgodnie warunkami przetargu, Dzierżawca narażony jest na utratę wadium w przypadku nie przesłania na czas do Wydierżawiającego hasła do swojej oferty a jednocześnie Dzierżawca nie ma żadnego wpływu na odebranie przez Wydierżawiającego wiadomości zawierającej to hasło.

Odpowiedź:

Wydierżawiający wyjaśnia, że ustawodawca nieco inaczej określił moment doręczenia **oświadczenia woli** złożonego w formie elektronicznej niż to ujął Dzierżawca w pytaniu. Mianowicie: zgodnie z art. 61 § 2 KC „**Oświadczenie woli** wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej **w taki sposób, żeby osoba ta mogła się zapoznać się z jego treścią**”

A zatem samo wprowadzenie **oświadczenia woli** do środka komunikacji elektronicznej nie wystarcza do skutecznego złożenia **oświadczenia woli** drugiej stronie.

Hasło nie jest **oświadczeniem woli**, a oświadczeniem wiedzy – informacją/ kluczem do zapoznania się z ofertą (podobnie jak nożyczki niezbędne do rozcięcia koperty, w której znajduje się oferta złożona w formie pisemnej).

Natomiast oferta jest **oświadczeniem woli** bowiem -zgodnie z art. 66 § 1 KC- czytamy – „**Oświadczenie** drugiej stronie **woli** zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy.

Z podanych względów doręczenie hasła nie może być równoznaczne z doręczeniem oferty.

Wydierżawiający precyzyjnie określił w Rozdziale XII ust. 1 i 2 SP chwilę złożenia wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wraz z ofertą wstępną oraz chwilę złożenia hasła.

Nie jest tak, że Dzierżawca nie ma wpływu na odebranie przez Wydierżawiającego wiadomości z hasłem, gdyż zgodnie z Rozdziałem IX ust.8 SP Dzierżawca może żądać potwierdzenia przeczytania przez Wydierżawiającego tej informacji, co więcej -zgodnie z ust. 6 tego Rozdziału - w takiej sytuacji Wydierżawiający ma obowiązek niezwłocznie potwierdzić fakt otrzymania ww. informacji za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Pytanie nr 8

8. Rozdział XIII pkt. 1

Czy Wydierżawiający rozważa dopuścić inne formy wpłaty wadium poza bezpośrednią wpłatą pieniężną, np. w formie gwarancji bankowej? Wskazujemy w tym zakresie, iż w projekcie Umowy Dzierżawy przewidziane jest zabezpieczenie jej należytego wykonania w postaci bezpośredniej wpłaty pieniężnej lub gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej. W kontekście długiego terminu związania ofertą wstępną i ofertą ostateczną, niezasadne jest ograniczanie dostępu do Postępowania od wniesienia wadium wyłącznie w postaci pieniężnej, co prowadzi realnie do zamrożenia znacznych środków pieniężnych na relatywnie długi okres.

Odpowiedź:

Wydierżawiający wyjaśnia, że nie dopuszcza innych form wpłaty wadium, poza formą pieniężną.

Pytanie nr 9

9. Rozdział XIII pkt. 6

9.1 Prosimy o potwierdzenie, że wadium zostanie zwrócone Dzierżawcy niezwłocznie w przypadku wybrania jego oferty i dostarczenia zabezpieczenia wykonania umowy zgodnie z paragrafem 19 pkt. 1 Umowy Dzierżawy. Prosimy o dodanie powyższego jako ust. 5.

Odpowiedź:

Wydierżawiający potwierdza, że wadium zostanie niezwłocznie zwrócone Dzierżawcy, w przypadku wybrania jego oferty i dostarczenia zabezpieczenia wykonania umowy.

Pytanie nr 10

10. Rozdział XIII pkt. 8

W przypadku, gdyby dopuszczalna była wpłata wadium jedynie w formie pieniężnej, czy rachunek, na którym zdeponowane mają być środki tytułem wadium jest oprocentowany, a jeśli tak, czy odsetki od zdeponowanej kwoty zostaną przekazane Dzierżawcy wraz z kwotą wadium po pomniejszeniu o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej?

Odpowiedź:

Wydierżawiający wyjaśnia, że zwraca wadium w nominalnej wartości, zgodnie z Rozdziałem XIII ust. 8 SP

Pytanie nr 11

11. Rozdział XXII pkt. 6, 7 i 10

Prosimy o zmianę treści SP w pkt 7 na „[...]Wydierżawiający odpowie i udzieli wyjaśnień, nie później niż 10 (dziesięć) dni roboczych przed upływem terminów składania wniosków[...]” Już sama treść wskazanych wyżej pytań jednoznacznie wskazuje, iż od odpowiedzi Zamawiającego zależy to, czy którykolwiek Dzierżawca ma w ogóle szanse kwalifikować się do wzięcia udziału w Postępowaniu. Żaden Dzierżawca nie może zaś być postawiony w niepewności co do powyższych

kwestii aż do ostatniego tygodnia przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu. To zaś uzasadnia stosowną zmianę SP w tym zakresie. Mając na uwadze cel Postępowania, jakim jest wyłonienie najkorzystniejszej oferty dzierżawy Terminalu Zbożowego w transparentnej, konkurencyjnej procedurze, zapewniającej poszanowanie zasady równego traktowania oferentów, zwracam się z wnioskiem o możliwie niezwłoczne udzielenie odpowiedzi na wyżej zadane pytania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że nie przewiduje zmian w powyższym zakresie.

Odpowiedzi na pytania w postępowaniu na dzierżawę Terminalu Zbożowego w Porcie Gdynia są dla Dzierżawców wiążące i stanowią integralną część Specyfikacji Postępowania.

Przewodniczący Komisji Przetargowej



.....
Janusz Mróz

