

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 **25.10.2022 r.** dotyczące wyjaśnienia treści Specyfikacji Postępowania, poniżej przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami:

Pytanie nr 1

Załącznik nr 11 do Specyfikacji Postępowania (lub 17 do Umowy dzierżawy) – punkt 2.2.3

Prosimy o wyjaśnienie znaczenia tego postanowienia: czy, przez posiadanie uprawnień umożliwiających wpływ na sposób prowadzenia działalności przez Stronę lub jej Podmiot Powiązany przez posiadanie udziałów w kapitale zakładowym spółki kapitałowej należy rozumieć jako posiadanie takiego pakietu udziałów w kapitale zakładowym Strony, który umożliwia efektywny wpływ na sposób prowadzenia przez nią działalności, w szczególności poprzez posiadanie 25% udziału w kapitale zakładowym i więcej?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że posiadanie 25% udziałów w kapitale zakładowym wypełnia tę przesłankę. Przez posiadanie uprawnień umożliwiających wpływ na sposób prowadzenia działalności przez Stronę lub jej Podmiot Powiązany przez posiadanie udziałów w kapitale zakładowym spółki kapitałowej, o którym mowa w pkt 2.2.3. Załącznika nr 11 do Specyfikacji Postępowania (lub 17 do Umowy Dzierżawy), należy rozumieć posiadanie każdego pakietu udziałów w kapitale zakładowym Strony, który, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwia wywieranie rzeczywistego wpływu na sposób prowadzenia przez nią działalności.

Pytanie nr 2

Rozdział VI pkt 1. 2) a) (ii) oraz (iii) oraz pkt 2 (łączenie potencjałów) Specyfikacji Postępowania

Rozumiemy, że w przypadku Konsorcjum składającego się z dwóch lub więcej podmiotów i chęci skorzystania przez nich z uprawnień łączenia potencjałów,

- zdolność przeładunkowa, o której mowa w (ii) tj min 400 tys ton w jednej lokalizacji oraz
- wielkość przeładunków w następujących po sobie trzech latach (iii) tj min 400 tys ton w jednej lokalizacji mogą być sumowane w następujący sposób: zdolność przeładunkowa Członka Konsorcjum 1 w lokalizacji A + zdolność przeładunkowa Członka Konsorcjum 2 w lokalizacji B itd. Identycznie w przypadku wielkości przeładunków.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że jego intencją jest pozyskanie Dzierżawcy posiadającego doświadczenie w zarządzaniu infrastrukturą o rocznej zdolności przeładunkowej 400 tys. ton Zbóż w jednej lokalizacji i/lub przeładowującego co najmniej 400 tys. ton Zbóż rocznie w jednej lokalizacji. Wyzierżawiający

nie uzna warunku za spełniony w przypadku sumowania zdolności przeładunkowej i wielkości przeładunku, ponieważ będzie to dotyczyło dwóch lokalizacji a nie jednej.

Pytanie nr 3

Jaka jest maksymalna wysokość zabudowy na terenie przedmiotu dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wyjaśnia, że Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu ani Warunki Zabudowy nie określają wysokości zabudowy dla Przedmiotu dzierżawy. W Warunkach Zabudowy na przebudowę nabrzeża Indyjskiego również nie został określony taki parametr.

W związku z tym Dzierżawca, który zamierza budować obiekty budowlane i wykonywać inne roboty budowlane powinien wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Decyzja może regulować wysokość budynku, jego kształt, kolor elewacji, posadowienie na działce i inne elementy istotne z punktu widzenia urbanistyki i estetyki.

Organem samorządowym wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest Prezydent Miasta Gdyni.

Pytanie nr 4

Czy Wydierżawiający dysponuje badaniami geologicznymi terenu przedmiotu dzierżawy, jeżeli nie to czy Oferent może przeprowadzić takie badania?

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że dysponuje badaniami geologicznymi terenu Przedmiotu dzierżawy z roku 2005, 2008 i 2009. Wydierżawiający udostępni przedmiotowe badania w chmurze, po wskazaniu przez Dzierżawcę adresu mailowego, na który Wydierżawiający prześle link do badań geologicznych wraz z hasłem.

Pytanie nr 5

Czy istnieje możliwość budowy silosów od strony wschodniej elewatora zbożowego?

Odpowiedź:

Wydierżawiający wyjaśnia, że brak jest przeszkód technicznych budowy silosów od strony wschodniej elewatora. Możliwość budowy silosów musi wynikać z dokumentacji technicznej, która zostanie opracowana dla danego przedsięwzięcia. Nadto, Wydierżawiający przypomina, że elewator zbożowy wpisany jest do rejestru zabytków. Oznacza to, że prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz w jego otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót i uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego.

Pytanie nr 6

Czy Wydierżawiający dopuszcza przeniesienie budynku trafostacji?

Odpowiedź:

Wydierżawiający wyjaśnia, że warunki techniczne dopuszczają możliwość „przeniesienia” stacji T-225 w inne miejsce, jednakże przy spełnieniu poniższych warunków:

- Należy opracować dokumentację techniczną wraz z decyzją administracyjną,
- Wybudować w innej lokalizacji nową stację,
- Zgodnie z ustalonym harmonogramem przełączać poszczególne odbiory do nowej stacji,

- Po całkowitym przełączeniu Odbiorców można dokonać kompleksowej rozbiórki stacji i uwolnić teren.

Pytanie nr 7

Czy Wyzierżawiający dopuszcza możliwość powiększenia zakresu Przebudowy Nabrzeża Indyjskiego o dodatkowe kosze rozładunkowe dla wagonów na kolejnych torach 502 i 501 tak, aby nie zmienić przeznaczenia inwestycji. Jeden kosz rozładunkowy nie pozwoli na efektywne przyjęcia towarów drogą kolejową, co doprowadzi do wąskiego gardła.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że na obecnym etapie przygotowań do rozpoczęcia robót nie ma możliwości powiększenia zakresu przebudowy Nabrzeża Indyjskiego o dodatkowe kosze rozładunkowe. Jednocześnie Wyzierżawiający wskazuje, że przeprojektowanie kosza wagonowego na nabrzeżu Indyjskim możliwe będzie dopiero po zakończeniu okresu trwałości projektu unijnego, który wynosi 5 lat, licząc od dnia ostatecznego rozliczenia projektu.

Pytanie nr 8

Czy Wyzierżawiający dopuszcza możliwość korzystania z ulicy Dokerów na potrzeby terminala (logistyka wewnętrzna) ?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający wyjaśnia, że ulica Dokerów stanowi ogólnodostępną infrastrukturę portową i nie jest dzierżawiona. Jednakże funkcjonalnie jest oddzielona i chroniona przez operujący przy niej terminal. Wyzierżawiający informuje, że istnieje możliwość korzystania z ulicy Dokerów biorąc pod uwagę niniejsze warunki:

- odcinek do bramy (bitumiczny), nośność 8-10 t/oś, występują tam stare osadniki, które docelowo należy rozebrać - ruch intensywny, ciężki spowoduje degradację, ale raczej nienagłą,
- odcinek za bramą (plyty), nośność kilka ton/oś, przy intensywnym ruchu ciężkim ulegną degradacji dość szybko.

Generalnie geometria przejazdu przy budynku administracyjno-biurowym (nr inw. 105-0141), nie spełnia wymogów i jest nieodpowiednia, aby prowadzić tamtędy ruchu ciężarowy, dwukierunkowy.

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

