

Załącznik nr 4 do SP

**MEMORANDUM INFORMACYJNE W POSTĘPOWANIU
NA DZIERŻAWĘ TERMINALU ZBOŻOWEGO
W PORCIE GDYNIA**



WRZESIEŃ 2022

Spis treści

I.	WSTĘP	2
II.	INFORMACJE O WYDZIERŻAWIAJĄCYM	3
1.	Majątek Wydierżawiającego	3
2.	Działalność terminali przeładunkowych w granicach administrowanych przez Wydierżawiającego	3
3.	Lokalizacja terminali przeładunkowych w Porcie Gdynia [wg stanu na dzień 1 czerwca 2022 roku]	6
4.	Przeładunki w Porcie Gdynia w latach 2019 – 2021	6
5.	Przeładunki zbóż w polskich portach w latach 2019 – 2021	7
III.	INFORMACJE O PRZEDMIOCIE DZIERŻAWY	7
1.	Charakterystyka nieruchomości, komunikacja, zabudowa, media	7
	Położenie nieruchomości	7
	Komunikacja	7
2.	Zabudowa	8
	Budowle – obiekty hydrotechniczne	8
	Budynki	9
	Infrastruktura energetyczna	15
	Infrastruktura wodno-kanalizacyjna	16
	Infrastruktura kolejowa i kolejowo-drogowa	16
	Media i telekomunikacja	16
3.	Ochrona środowiska	17
IV.	EKSPLOATACJA TERMINALU I OKRES DZIERŻAWY	17
1.	Charakter działalności na przedmiocie dzierżawy	17
2.	Czas trwania umowy dzierżawy i warunki jej zawarcia	18
V.	INFORMACJA O PLANOWANEJ PRZEBUDOWIE NABRZEŻA INDYJSKIEGO	18
VI.	ZAŁĄCZNIKI	18

I. WSTĘP

Niniejsze Memorandum Informacyjne (dalej: Memorandum) zostało przygotowane w związku z ogłoszeniem przez Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. (dalej: Wydierżawiający) przetargu ograniczonego na dzierżawę terminalu zbożowego w Porcie Gdynia (dalej: Terminal).

Memorandum jest dokumentem zawierającym informacje m.in. o Wydierżawiającym, Przedmiocie Dzierżawy, otoczeniu rynkowym.

WYDZIERŻAWIAJĄCY	ZARZĄD MORSKIEGO PORTU GDYNIA
FORMA PRAWNA	SPÓŁKA AKCYJNA
KRAJ SIEDZIBY	POLSKA
SIEDZIBA	GDYNIA 81-337
ADRES	ROTTERDAMSKA 9
NUMER TELEFONU	
STRONA INTERNETOWA	www.port.gdynia
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	info@port.gdynia.pl
NIP	9581323524
REGON	191920577
OZNACZENIE SĄDU REJESTROWEGO	GDAŃSK - PÓŁNOC VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRS	0000082699

Memorandum stanowi Załącznik nr 4 do Specyfikacji Postępowania na dzierżawę Terminalu zbożowego w Porcie Gdynia.

II. INFORMACJE O WYDZIERŻAWIAJĄCYM

1. Majątek Wydzierżawiającego

Wydzierżawiający jest spółką powstałą 30 listopada 1999 roku na mocy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 o portach i przystaniach morskich. Zadania statutowe Wydzierżawiającego obejmują m.in. zarządzanie nieruchomościami i infrastrukturą portową. Realizację wspomnianych zadań umożliwia Wydzierżawiającemu majątek w postaci prawa użytkowania wieczystego 2,78 mln m² gruntów położonych w granicach administracyjnych Portu Gdynia, z których 60 % to tereny przeznaczone pod najem/dzierżawę. Pozostałe tereny stanowią ulice, parkingi oraz inne elementy infrastruktury portowej.

Infrastruktura portowa obejmuje m.in: akweny portowe, nabrzeża, pirsy, infrastrukturę drogową i kolejową, infrastrukturę elektroenergetyczną, ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i informatyczną oraz przeciwpożarową.

Port Gdynia charakteryzuje się korzystnymi warunkami nawigacyjnymi, jest portem niezamarzającym, w którym nie występują pływy. Pilotaż w Porcie Gdynia jest obowiązkowy dla statków przekraczających 60 m długości, a z usług holowania obowiązkowo muszą skorzystać jednostki przekraczające 90 m długości oraz statki z ładunkami niebezpiecznymi o długości powyżej 70 m.

Port Gdynia jest portem uniwersalnym, specjalizującym się w obsłudze ładunków drobnicowych, w tym głównie zjednostkowanych, przewożonych w kontenerach i w systemie ro-ro, w oparciu o rozwiniętą sieć połączeń multimodalnych z zapleczem, regularne linie żeglugowe bliskiego zasięgu oraz połączenia promowe. Gdyński port jest ważnym ogniwem Korytarza Bałtyk-Adriatyk Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T.

Szacowana zdolność przeładunkowa ogółem Portu Gdynia wynosi 35.000.000 ton, w tym:

- 1) ładunki masowe suche i półmasowe 10,8 mln ton,
- 2) ładunki masowe ciekłe 2,7 mln ton,
- 3) ładunki toczne 6,5 mln ton,
- 4) kontenery 15,0 mln ton.

2. Działalność terminali przeładunkowych w granicach administrowanych przez

Wydzierżawiającego

Bałtycki Terminal Kontenerowy sp. z o.o. (BCT) - jeden z największych terminali kontenerowych zarówno w Polsce, jak i w rejonie Morza Bałtyckiego. Jako wyodrębniona spółka terminal rozpoczął działalności w roku 1994; od 2003 roku spółka jest własnością międzynarodowego operatora terminali kontenerowych ICTSI specjalizującego się w zakupie, rozwoju, zarządzaniu i obsłudze terminali kontenerowych na całym świecie. BCT jest specjalistycznym terminalem dedykowanym do obsługi ładunków skonteneryzowanych w różnych relacjach transportowych, oferującym takie usługi jak: załadunek, wyładunek, przeładunek, formowanie i rozformowanie oraz składowanie kontenerów. Kolejowy terminal intermodalny zlokalizowany na BCT pozwala na obsługę regularnych pociągów kontenerowych łączących Port Gdynia z zapleczem. BCT zajmuje się dodatkowo obsługą (w tym w ramach składów celnych) drobnicy nieskonteneryzowanej (również typu project cargo) i samochodów. Terminal działa na terenie dzierżawionym od Wydzierżawiającego, a okres dzierżawy kończy się w maju 2023 roku.

Gdynia Container Terminal S.A. (GCT) należy do HPH Group, CK Hutchison Holdings. Jest terminalem dedykowanym do obsługi kontenerów, jednakże zakres jego usług jest szerszy i obejmuje m.in. przeładunki kontenerów i ładunków drobnicowych we wszystkich relacjach (transport morski, drogowy i kolejowy), magazynowanie, składowanie, formowanie i rozformowanie kontenerów, przeładunki sztuk ciężkich do 100 t własnym sprzętem. Terminal posiada również własne bocznicę kolejową, na których obsługiwane są między innymi intermodalne pociągi kontenerowe.

GCT jest użytkownikiem wieczystym terenu, na którym spółka prowadzi działalność eksploatacyjną.

OT Port Gdynia sp. z o.o., spółka z Grupy Kapitałowej OT Logistics S.A.; jako samodzielny terminal przeładunkowo - składowy funkcjonuje w Porcie Gdynia od sierpnia 1995 roku natomiast jako spółka Grupy OT Logistics S.A. od czerwca 2014 roku. Spółka obsługuje różnorodne ładunki drobnicowe w technologii ro-ro, lo-lo i sto-ro, w tym: papier, celulozę, ładunki w big-bag'ach, wyroby stalowe, sztuki ciężkie i ponadgabarytowe, naczepy, samochody oraz inne pojazdy i maszyny, płyty drewnopochodne, kontenery w systemie ro-ro i lo-lo, ładunki masowe suche, w tym: koks, zboża i pasze, biomasę. Terminal wykonuje również szereg usług pomocniczych, takich jak: formowanie i rozformowanie kontenerów i palet, a także sortowanie, segregacja i mocowanie ładunków. Terminal obsługuje zarówno statki czarterowe, jak i żeglugi liniowej do portów Finlandii, Europy Zachodniej, Afryki Zachodniej, Stanów Zjednoczonych Ameryki, Ameryki Południowej oraz Karaibów.

OT Port Gdynia sp. z o.o. łączy z Wydierżawiającym umowa dzierżawy nieruchomości do czerwca 2044 roku.

HES Gdynia Bulk Terminal sp. z o.o. jest uniwersalnym terminalem masowym działającym jako samodzielny podmiot od maja 1995 roku. Udziały w spółce Wydierżawiający zbył prywatnemu inwestorowi ATIC Services Spółka Akcyjna w roku 2011. Główne kategorie świadczonych usług to przeładunek i składowanie suchych ładunków masowych, takich jak: węgiel, koks, ruda, zboża oraz pasze (w tym głównie śruta sojowa), biomasa, minerały, kruszywa, nawozy, przeładunek płynnych ładunków masowych (w tym chemikaliów klas 3, 6, 8 i 9 wg kodu IMDG) i przetworów naftowych. HES wykonuje również usługi dodatkowe, takie jak: ważenie, tarowanie samochodów i wagonów. Terminal zlokalizowany jest w sąsiedztwie głównego wejścia do Portu Gdynia, co wpływa na jego dobrą dostępność przy zachowaniu wysokiego poziomu bezpieczeństwa. Terminal posiada certyfikaty jakości i bezpieczeństwa: ISO 9001, ISO 22000, OHSAS 18001 oraz ISO 45001 AEO Certificate.

Terminal operuje na terenach dzierżawionych od Wydierżawiającego, a okres dzierżawy trwa do końca sierpnia 2041 roku.

Bałtycka Baza Masowa sp. z o.o. jest spółką założoną w roku 1996 przez Wydierżawiającego i Grupę Azoty Zakłady Azotowe Puławy S.A. Terminal świadczy usługi przeładunku, spedycji, składowania i konfekcjonowania towarów masowych – głównie nawozów mineralnych – w tym obsługi morskich i lądowych środków transportu we wszystkich relacjach. Spektrum przeładunków obejmuje zarówno towary masowe płynne, jak i masowe sypkie luzem oraz w opakowaniach zjednostkowanych typu big-bag. Dogodna lokalizacja w pobliżu wejścia głównego do Portu Gdynia i parametry eksploatacyjne nabrzeży, a także pojemne zaplecze

składowe i wysokie raty przeładunkowe stanowią o atrakcyjności terminalu. Terminal posiada certyfikat zarządzania jakością ISO 9001:2008.

Spółka wybudowała terminal na nieruchomościach gruntowych dzierżawionych od Wydierżawiającego. Obecna umowa najmu wiąże Wydierżawiającego i BBM do końca sierpnia 2041 roku.

Koole Tankstorage Gdynia sp. z o.o. będący własnością holenderskiej firmy Koole Terminals, przeznaczony jest do przeładunku i składowania ładunków płynnych – przede wszystkim melasy cukrowej oraz ładunków o najwyższych wymogach jakościowych, w tym szczególnie produktów spożywczych. Terminal posiada możliwość jednoczesnej obsługi dwóch statków o ładowności rzędu 5 000 DWT. Potencjał składowy terminalu obejmuje 10 zbiorników (w zakresie 1 200 m³ – 5 500 m³), o łącznej pojemności 31 000 m³.

W roku 2020 Wydierżawiający podpisał z terminalem 10-letnią umowę dzierżawy nieruchomości obowiązującą do marca 2030 roku.

Aalborg Portland Polska Sp. z o.o. – specjalistyczny terminal przeładunku cementu działający w Porcie Gdynia od 1996 roku (poprzednim dzierżawcą była spółka Scancem sp. z o.o.). Spółka prowadzi działalności na nieruchomości dzierżawionej od Wydierżawiającego. Okres dzierżawy upływa w z końcem roku 2023.

Alpetrol Sp. z o.o. – terminal dokonujący przeładunków skroplonych gazów węglowodorowych w relacji importowo-eksportowej, na potrzeby własne oraz usługowo dla innych zleceniodawców; magazynowanie gazu na potrzeby własne.

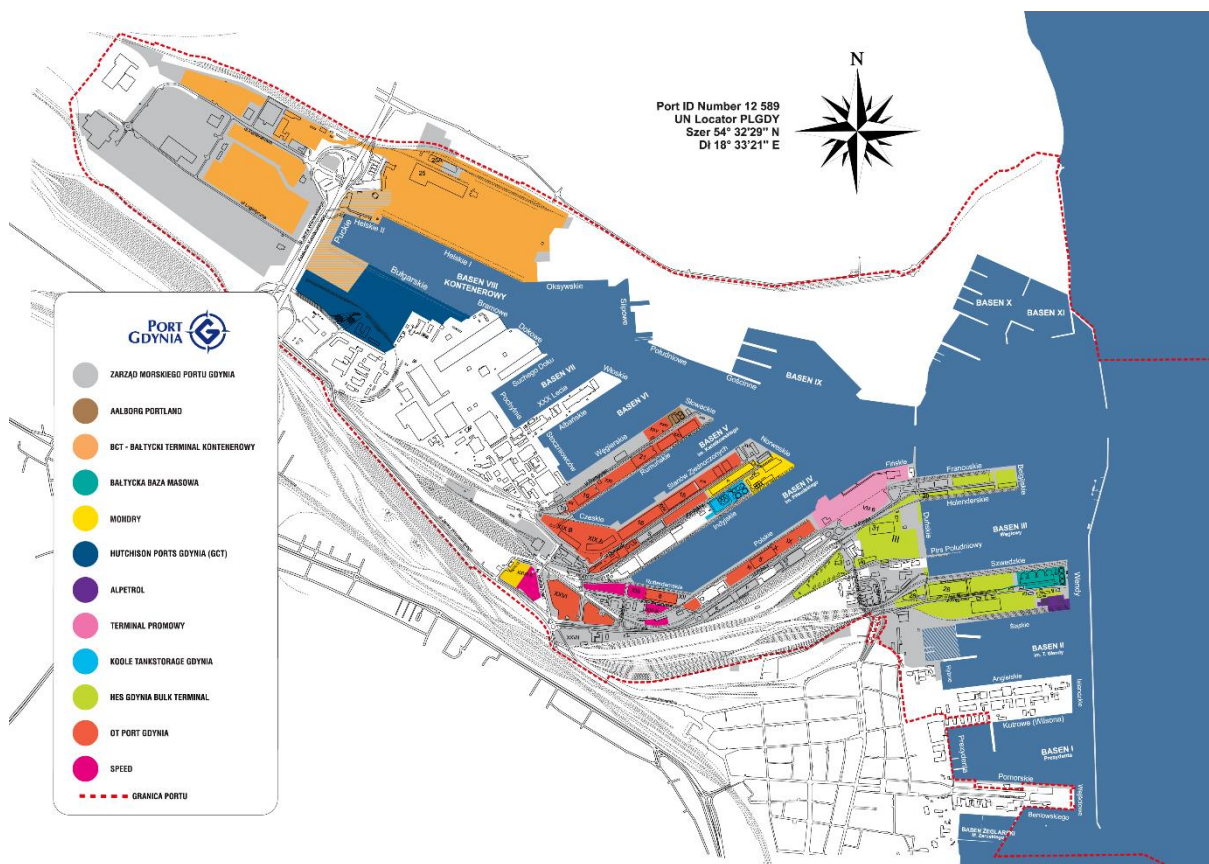
Spółkę wiąże z Wydierżawiającym umowa dzierżawy obowiązująca do października 2025 roku.

Terminal promowy – obsługiwany przez przewoźnika promowego Stena Line świadczącego regularne połączenia promowe na trasie z portu w Gdyni do portu Karlskrona w Szwecji. Przewoźnik realizuje ok. 1 000 rejsów w skali roku, co przekłada się na obsługę ok. 750 tys. pasażerów, ok. 180 tys. jednostek frachtowych oraz ok. 120 tys. samochodów osobowych. Od połowy czerwca 2022 roku oddany został do użytkowania nowy Terminal promowy zlokalizowany przy nabrzeżu Polskim w Porcie Gdynia umożliwiający obsługę promów o długości do 240 metrów.

Do końca czerwca 2022 roku na nieruchomościach będących przedmiotem Postępowania operatorem terminalu był Bałtycki Terminal Zbożowy sp. z o.o. [BTZ], który działalność - jako samodzielna spółka wyodrębniona ze struktur Wydierżawiającego - prowadził od 1994 roku.

W okresie od lipca 2022 r. do końca czerwca 2023 r. operatorem terminalowym na części nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy jest **Mondry sp. z o.o.**

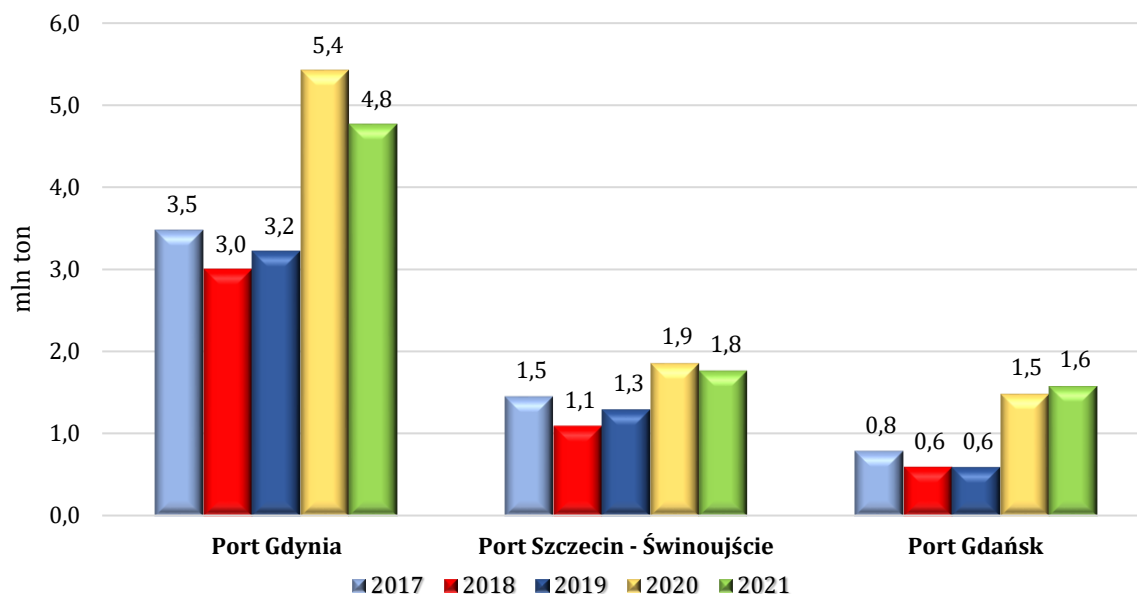
3. Lokalizacja terminali przeładunkowych w Porcie Gdynia [wg stanu na dzień 1 września 2022r.]



4. Przeładunki w Porcie Gdynia w latach 2019 – 2021

[tys. ton]			
GRUPY ŁADUNKOWE	2019	2020	2021
Węgiel i koks	2 877,0	1 684,9	1 241,4
Rudy	0,0	0,0	0,0
Inne masowe	1 492,1	1 564,3	1 708,9
Zboże	3 220,6	5 430,6	4 765,1
Drewno	365,0	101,9	255,0
Drobnica	14 149,6	14 108,1	16 206,5
Ropa i prz. Naftowe	1 852,6	1 772,3	2 515,8
Ogółem	23 956,9	24 662,0	26 692,8
Kontenery TEU	896 968	905 121	985 919

5. Przeładunki zbóż w polskich portach w latach 2019 – 2021



III. INFORMACJE O PRZEDMIOCIE DZIERŻAWY

1. Charakterystyka nieruchomości, komunikacja, zabudowa, media

Położenie nieruchomości

Nieruchomości przeznaczone do dzierżawy położone są na terenie portu konwencjonalnego w Gdyni a ich łączna powierzchnia wynosi **58.085 m²**, w tym :

- 1) **35.217 m²** przy ulicy Indyjskiej oraz przy ulicy Dockerów, na części działki nr 797 o pow. całkowitej 106.278 m² oraz na części działki nr 798 o pow. całkowitej 66.342 m², które mają urządzoną księgę wieczystą KW GD1Y/00018933/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni;
- 2) **22.868 m²** (Plac XXVII B) położone pomiędzy ul. Janka Wiśniewskiego, al. Solidarności i ul. Zygmunta Adamskiego, na części działki nr 743 o pow. całkowitej 25.836 m², która ma urządzoną księgę wieczystą KW GD1Y/00018933/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

Wymienione wyżej działki stanowią własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Wydzierżawiającego. Dla nieruchomości nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego.

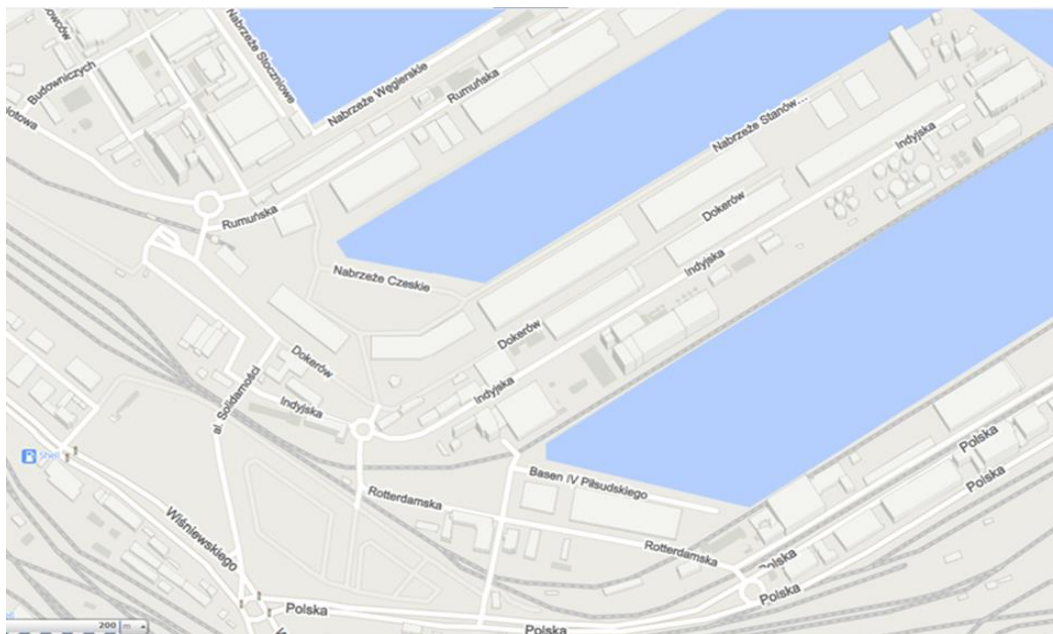
Mapki nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy stanowią Załączniki nr 1 i 2 do Memorandum.

Komunikacja

Nieruchomość wskazana w punkcie 1) powyżej położona jest przy ul. Indyjskiej oraz przy ul. Dockerów w Gdyni; poprzez ul. Indyjską, Al. Solidarności, ul. Janka Wiśniewskiego i Estakadę Kwiatkowskiego połączona jest z Obwodnicą Trójmiejską i siecią dróg krajowych: A1, S6, S7.

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do nabrzeży: Indyjskiego oraz Norweskiego, ogólnodostępnej bocznicy kolejowej oraz ul. Indyjskiej i ul. Dockerów, stanowiących elementy infrastruktury portowej Wydzierżawiającego.

Nieruchomość wskazana w punkcie 2) powyżej ma bezpośredni dostęp do Al. Solidarności i poprzez ul. Zygmunta Adamskiego - do ul. Janka Wiśniewskiego.



Komunikacja z terminalem – infrastruktura drogowa i kolejowa

2. Zabudowa

Budowle – obiekty hydrotechniczne

Terminal Zbożowy położony jest przy nabrzeżach Indyjskim i Norweskim.

Parametry nabrzeża Norweskiego:

- długość - 264,1 m;
- głębokość – przy nabrzeżu: polery 1-9 → 13,2 m, polery 9-14 → 13,0 m (od XII 2023r. głębokość przy nabrzeżu na całej długości → 15,5 m).



Nabrzeże Norweskie po przebudowie

Parametry nabrzeża Indyjskiego po przebudowie:

- długość całkowita przebudowanego odcinka – 537 m
- długość na odcinku Terminala Zbożowego – 263 m;
- głębokość (na odcinku 500,3m) – 15,50 m.



Nabrzeże indyjskie przed przebudową

W IV kwartale 2022 roku nabrzeże Indyjskie zostanie wyłączone z eksploatacji w związku z zaplanowaną przebudową nabrzeża [por. V].

Budynki

- Elewator zbożowy (silos) (nr inw. 104-0586) zlokalizowany przy ulicy Indyjskiej 1B, budynek betonowy, wolnostojący, wraz z instalacjami i dźwigiem pionowym, o pojemności 46.225,40 m³. Budynek został wybudowany w roku 1937. Remont elewatora w zakresie elewacji oraz tynków wewnętrznych przeprowadzony był w roku 2005.



Elewator zbożowy (silos)

Silos był wykorzystywany przez poprzedniego dzierżawcę do przeładunku zboża w obrocie portowo – morskim.

Budynek elewatora zbożowego wpisany jest do rejestru zabytków z 06.04.1990 r. pod poz. 1306.

- Budynek administracyjno-biurowy (nr inw. 105-0141), zlokalizowany przy ul. Indyjskiej 2 jednopiętrowy, o powierzchni zabudowy 221,53 m², murowany, otynkowany wraz z instalacjami, wybudowany w roku 1935.

Budynek, Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdyni nr 4206/16/VII/U z marca 2016, został wpisany do gminnej ewidencji zabytków Miasta Gdyni pod poz. 346.

W budynku dopuszcza się adaptację wraz z częściową nadbudową, przy zachowaniu czytelności pierwotnego układu bryły oraz historycznych elementów elewacji (np. maszt flagowy). W trakcie adaptacji i przebudowy zalecana jest konsultacja z Miejskim Konserwatorem Zabytków na etapie wykonywania projektu dla planowanego zamierzenia.

Budynek nie eksploatowany - do generalnego remontu.



Budynek administracyjno-biurowy - nr inw. 105-0141

- Budynek socjalny (nr inw. 109-0112), zlokalizowany przy ul. Indyjskiej 3, dwupiętrowy (szatnia i łaźnia), o powierzchni zabudowy 296,59 m², murowany, posiada instalacje, wybudowany w roku 1933.

Budynek, Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdyni nr 4206/16/VII/U z marca 2016, został wpisany do gminnej ewidencji zabytków Miasta Gdyni pod poz. 441.

Budynek szatni i łaźni nie posiada wybitnych walorów architektonicznych i dopuszcza się jego rozbiórkę po wcześniejszym wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej budynku.



Budynek socjalny - nr inw. 109-0112

- Budynek stołówki (nr inw. 109-0136), zlokalizowany przy ul. ul. Indyjska 3A, parterowy o powierzchni zabudowy 225,50 m², murowany, otynkowany, wybudowany w roku 1932. Budynek stołówki zostanie rozebrany w ramach inwestycji pn. „Przebudowa Nabrzeża Indyjskiego w Porcie Gdynia”



Budynek stołówki nr inw. 109-0136

- Magazyn osprzętu - budynek typu wiata (nr inw. 104-0567), zlokalizowany przy ul. Indyjskiej 1C, o powierzchni zabudowy 277,00 m², konstrukcja nośna - szkielet stalowy, ściany i dach z blach falowanych, wybudowany w roku 1995.



Magazyn osprzętu - nr inw. 104-0567

- Magazyn nr 17 (nr inw. 104-0644), zlokalizowany przy ul. Indyjskiej 4, o powierzchni zabudowy 8.422,21 m² i kubaturze 164.264,97 m³, konstrukcji żelbetowej, o wymiarach 241,30 m x 35 m i wysokości 19,45 m.

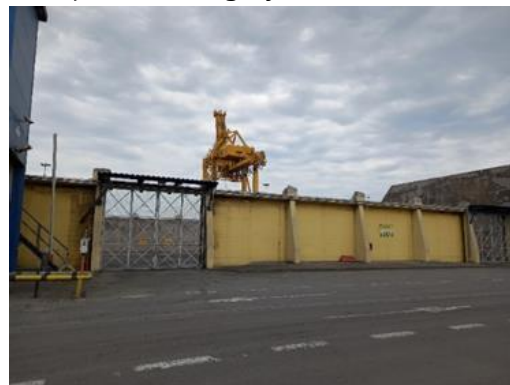
Przed pożarem w marcu 2020 roku, składał się z:

- czterech komór;
- stanowisk wydawania śruty na samochody;
- wieży przesypowej wraz z estakadą pod podnośnik taśmowy.



Magazyn nr 17 przed pożarem nr inw. 104-0644

W wyniku pożaru, całkowitemu spaleni uległa konstrukcja dachu magazynu.



Aktualny stan magazynu (czerwiec 2022 rok)

Pod działaniem wysokich temperatur i środków gaśniczych znalazły się elementy konstrukcyjne (poszycie konstrukcji jak i sama konstrukcja nośna) stanowisk wydawania śruty na samochody.



Stanowiska wydawania śruty

Wysokie temperatury oraz środki gaśnicze wykorzystywane w akcji gaśniczej oddziaływały również na poszycie konstrukcji jak i samą konstrukcję nośną wieży zasypowej.



Konstrukcja nośna wieży zasypowej

Do czasu odbudowy lub przebudowy magazyn jest wyłączony z eksploatacji.

- Magazyn podłogowego składowania śrut poekstrakcyjnych sojowych lub ziarna zbóż zlokalizowany przy ul. Indyjskiej 1A.

Magazyn składa się z:

- magazynu płaskiego o wym. 90,2 m x 40,3 m i wys. 22,5 m, o powierzchni zabudowy 3.693 m² i całkowitej pojemności dla śruty - 25.000 ton;
- galerii transportowej;
- wieży technologicznej z częścią biurową.



Magazyn śruty

Magazyn jest obiektem jednokondygnacyjnym, oddanym do użytku w 2001 roku. Magazyn wyposażony jest w instalację kanalizacyjną, wodociągową, elektryczną, centralnego ogrzewania, przeciwpożarową hydrantową HP 25, teletechniczną, wentylację grawitacyjną, wentylację mechaniczną, odgromową i sprężarkową. Część biurowa posiada klimatyzację.

Konstrukcja magazynu:

- ściany nośne żelbetowe, strop konstrukcji stalowej, dach blacha fałdowana + ocieplenie + papa asfaltowa.

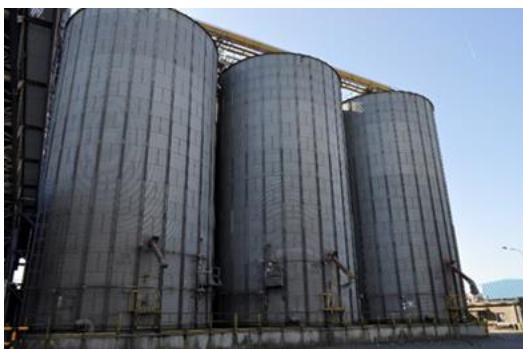
Część biurowa - konstrukcja murowana, strop płyta żelbetowa.



Magazyn śruty

Budowle - silosy

- Zespół 6 silosów przy elewatorze zbożowym (nr inw. 104-0587), zlokalizowany przy ulicy Indyjskiej, o łącznej pojemności 18.800 m³, posadowiony na płycie żelbetowej; rok budowy 1997.



Zespół silosów nr inw. 104-0587



Zespół silosów

Budowle – pozostałe obiekty suprastruktury i infrastruktury

- plac manewrowy z kostki betonowej grubości 14 cm (nr inw. 220-2165) pomiędzy ulicą Indyjską a elewATOREM oraz pomiędzy drogą technologiczną do Nabrzeża Indyjskiego a nawierzchnią drogową przy Nabrzeżu Norweskim, posiadający system odwodnienia – kratki ściekowe, podłączone do kanalizacji deszczowej;
- droga o powierzchni utwardzonej (nr inw. 220-1095) - Plac XXVII B;
- droga o powierzchni utwardzonej (nr inw. 220-1070) - Plac XXVII B;
- przejazd między Magazynem nr 17 i Magazynem R (nr inw. 220-0408), nawierzchnia asfaltowa;
- parking z betonowych płyt drogowych (nr inw. 220-2160) przy Al. Solidarności;
- parking z kostki betonowej grubości 8 cm (nr inw. 220-3676) przy budynku administracyjnym Terminalu, wjazd od ul. Indyjskiej;
- odcinek Nabrzeża Norweskiego wraz z torem podźwigowym (nr inw. 224-0426) – część drogową na odcinku od torów przy Nabrzeżu Indyjskim do budynku PRO;
- odcinek ul. Indyjskiej o nawierzchni z kostki betonowej (nr inw. 220-0355) wzdłuż Magazynu nr 17 oraz wjazd na wagę;
- myjnia – otwarte stanowisko ręcznego mycia sprzętu (nr inw. 291-3310), zlokalizowana przy ulicy Indyjskiej;
- waga samochodowa (nr inw. 660-1410) zlokalizowana przy ulicy Indyjskiej;
- Kontener bramowy (nr inw. 109-0610), zlokalizowany na Placu XXVII B, o powierzchni zabudowy 7,20 m².

Infrastruktura energetyczna

- zasilanie słupów oświetleniowych pomiędzy ulicą Indyjską a Nabrzeżem Indyjskim (nr inw. 211-2548);
- zasilanie światła nawigacyjnego Nabrzeże Indyjskie/Norweskie (nr inw. 211-3026);

- zasilanie 5 gniazd 400 A na Nabrzeżu Norweskim (nr inw. 211-3027);
- zasilanie 3 słupów oświetleniowych na ulicy Indyjskiej (nr inw. 223-0632);
- zasilanie podciągarki wagonów na Nabrzeżu Indyjskim (nr inw. 211-2542);

Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

- kanalizacja deszczowa i sanitarna przy elewatorze zbożowym (nr inw. 211-2539);
- kanalizacja sanitarna przy elewatorze zbożowym (nr inw. 211-2740);
- kanalizacja deszczowa przy elewatorze zbożowym (nr inw. 211-2741);
- kanalizacja sanitarna – przyłącze do budynku szatni (nr inw. 211-2887);
- kanalizacja sanitarna przy budynku stołówki (nr inw. 211-2888);
- kanalizacja sanitarna – przyłącze do budynku administracyjnego ul. Dockerów 1 (nr inw. 211-2894);
- kanalizacja deszczowa – magazyn płaski (nr inw. 211-3061);
- kanalizacja deszczowa – Nabrzeże Norweskie (nr inw. 211-3062);
- kanalizacja deszczowa – Nabrzeże Norweskie (nr inw. 211-3063);
- kanalizacja deszczowa – Nabrzeże Norweskie (nr inw. 211-3064);
- kanalizacja deszczowa – Nabrzeże Norweskie (nr inw. 211-3065);
- wodociąg – magazyn płaski (nr inw. 211-3072);
- wodociąg – magazyn płaski (nr inw. 211-3073);
- kanalizacja deszczowa (nr inw. 211-3076);
- kanalizacja deszczowa – magazyn płaski (nr inw. 211-3077);
- kanalizacja deszczowa – magazyn płaski (nr inw. 211-3078);
- kanalizacja deszczowa przy elewatorze zbożowym (nr inw. 211-3085);

Infrastruktura kolejowa i kolejowo-drogowa

- układ kolejowy na Nabrzeżu Indyjskim od początku torów na płycie żelbetowej do kozłów oporowych na końcu nabrzeża (nr inw. 221-2541). Tory nr 501, 502, 503 oraz wstawki 677,6 m. Rozjazdy nr 719, 720, 721, 722;
- nawierzchnia drogowo-kolejowa na Nabrzeżu Indyjskim w I strefie na odcinku j.w. (nr inw. 220-0382);
- nabrzeże Indyjskie – odcinek ok. 260 m do terenu Koole Tankstorage Gdynia (nr inw. 224-0425);
- nabrzeże Norweskie – odcinek ok. 130 m od terenu PRO do Nabrzeża Indyjskiego (nr inw. 224-0426).

Media i telekomunikacja

Nieruchomość gruntowa przy nabrzeżu Indyjskim i Norweskim jest uzbrojona w będącą własnością Wydierżawiającego infrastrukturę:

- telekomunikacyjną;
- informatyczną.

3. Ochrona środowiska

Na terenie Terminalu oraz placu XXVII B wyznaczono łącznie 20 sekcji badawczych (S1-S20), gdzie w dniach 26-28.07.2022 r. pobrano próbki gruntu gleby i ziemi w celu oceny zanieczyszczenia ziemi.

Oceny stanu jakości gruntów pobranych z wyznaczonych sekcji badawczych na terenie terminalu i placu (próbki powierzchniowe 0,0-0,25 m p.p.t. oraz z przedziału głębokościowego od 0,25 m do 3,0 m p.p.t.) dokonano w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 01 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U.2016.1395 z późn. zm.):

- nie stwierdzono przekroczeń wartości granicznych As, Ni, Hg, BTEX, węglowodorów ropopochodnych: C6-C12 frakcja benzyn (suma), C12-C35 frakcja oleju (suma) oraz PCB w żadnej z badanych próbek;
- odnotowano przekroczenia wartości granicznych ołowiu w próbce powierzchniowej (0,0-0,25 m p.p.t.) w sekcji badawczej nr 12; w pozostałych sekcjach nie odnotowano obecności zanieczyszczeń;
- W próbach badawczych z głębokości 0,25 - 1,0 m p.p.t. stwierdzono ponadnormatywną obecność cynku w otworze **OW4** oraz ołowiu w otworze **OW8**. Ponadto badania laboratoryjne wykazały zanieczyszczenia w próbach badawczych z głębokości 1,0 – 3,0 m p.p.t. cynkiem w otworach **OW9** i **OW10** oraz miedzią w otworze **OW9**. W pozostałych próbach nie odnotowano obecności zanieczyszczeń.

Na terenie Portu Gdynia, w tym na terenie przeznaczonym pod dzierżawę, obowiązuje „Portowy plan gospodarowania odpadami oraz pozostałościami ładunkowymi ze statków” określający zasady postępowania z odpadami ze statków cumujących w porcie oraz „Plan zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych dla Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.”, który obejmuje siły i środki oraz sposób postępowania w razie wystąpienia rozlewu substancji ropopochodnych na wodach akwenu portowego.

Dodatkowo, wymogi w zakresie ochrony środowiska i utrzymania czystości na nabrzeżach regulują przepisy portowe Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni.

IV. EKSPLOATACJA TERMINALU I OKRES DZIERŻAWY

1. Charakter działalności na przedmiocie dzierżawy

Nieruchomość przeznaczona jest na działalność eksploatacyjną, przeładunkowo - składową w obrocie portowo – morskim ładunków: suchych i płynnych pochodzenia roślinnego. Wydzierżawiający nie dopuszcza przeładunku złomu i innych rodzajów odpadów oraz prowadzenia działalności stoczniowej (budowa, przebudowa, remonty, likwidacja statków i innych obiektów pływających lub ich segmentów/ części).

Podstawowe funkcje usługowe związane z obrotem portowo morskim:

- obsługa transportu morskiego;
- obsługa transportu lądowego (wagony, samochody);
- przeładunki ładunków suchych i płynnych pochodzenia roślinnego.

Od dzierżawcy oczekuje się dokonywania rocznych przeładunków w relacjach burtowych na poziomie nie niższym niż 1.200.000 ton.

2. Czas trwania umowy dzierżawy i warunki jej zawarcia

Wydzierżawiający zakłada wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony 30 lat.

Z uwagi na czas trwania umowy (30 lat) wymagana będzie, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (dalej „u.p.p.m.”), zgoda ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

Z uwagi na konieczność uzyskania zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, zgodnie z art. 3 ust. 4 u.p.p.m. koniecznym będzie uzyskanie opinii podmiotu zarządzającego portem, opinii właściwego dyrektora urzędu morskiego.

Dodatkowo, z uwagi na wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej (umowa dzierżawy) wymagane będą opinie i zgody wymienione w Rozdziale XVIII ust. 6 Specyfikacji Postępowania tj.:

- 1) opinia prawna Prokuraturii Generalnej o projekcie Umowy dzierżawy na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej; (*t.j.:Dz.U.2021, poz. 2180 z późn. zm*),
- 2) zgoda Walnego Zgromadzenia Wydzierżawiającego, co określają zapisy Statutu Wydzierżawiającego, dostępnego na jego stronie internetowej, <https://bip.port.gdynia.pl/artykuly/600/statut-spolki>;
- 3) opinia właściwego dyrektora urzędu morskiego wydana w trybie art. 3 ust. 4 pkt 3 a) Ustawy,
- 4) zgoda ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielona w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z art. 3 Ustawy,
- 5) zgoda na dokonanie koncentracji w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów, udzielona „z” lub „bez” dodatkowych obowiązków, albo potwierdzenie wydane przez właściwy organ wskazujące, że zgoda na dokonanie koncentracji nie jest wymagana, albo postanowienie o umorzeniu postępowania w sprawie kontroli koncentracji lub potwierdzenie zwrotu zgłoszenia o zamiarze koncentracji w każdym przypadku jedynie wobec uznania przez właściwy organ, że kontrola zamiaru koncentracji nie jest wymagana.

V. INFORMACJA O PLANOWANEJ PRZEBUDOWIE NABRZEŻA INDYJSKIEGO

W ramach projektu „Pogłębianie toru podejściowego i akwenów wewnętrznych Portu Gdynia – etapy I i III oraz przebudowa nabrzeży w Porcie Gdynia – etap II i III” Wydzierżawiający zamierza dokonać przebudowy nabrzeża Indyjskiego.

Na dzień sporządzenia Memorandum, planowanym terminem rozpoczęcia robót budowlanych jest IV kwartał 2022 roku.

Planowany okres przebudowy nabrzeża Indyjskiego wynosi 22 miesiące od daty rozpoczęcia robót budowlanych.

W okresie przebudowy nabrzeże Indyjskie będzie wyłączone z eksploatacji.

VI. ZAŁĄCZNIKI

- 1) mapka nieruchomości położonej przy nabrzeżu Indyjskim, Norweskim i ul. Indyjskiej;
- 2) mapka nieruchomości położonej przy Al. Solidarności.