

Przetarg nr 1/2025

DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

Przetarg na oddanie w dzierżawę trzech nieruchomości gruntowych
o powierzchni łącznej 36 931 m²
zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Kujawskiej 2

Grupa Azoty „Fosfory” sp. z o. o.

Spółka należy do grupy kapitałowej
Grupa Azoty Zakłady Azotowe
Puławy S.A. z siedzibą w Puławach

ul. Kujawska 2
80-550 Gdańsk

tel. +48 58 343 82 71
fax: +48 58 343 81 16
sekretariat@fosfory.pl

KRS: 0000033530, REGON: 190572447
NIP PL 583-000-16-75

fosfory.grupaazoty.com

Spis treści

- A. Założenia przetargowe.
- B. Warunki uczestnictwa w przetargu.
- C. Formularz.
- D. Kryteria wyboru ofert.
- E. Załączniki.

A. Założenia przetargowe

A.1. Cel i przedmiot przetargu.

1. Przetarg nr 1/2025 (zwany dalej **Przetargiem**) ma na celu oddanie w dzierżawę przez Grupę Azoty Zakłady Fosforowe Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej **GA Fosfory**) nieruchomości gruntowych, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Kujawskiej 2 składających się z działek gruntowych o numerach ewidencyjnych:

1) Nieruchomość 1:

- a) działka 30/2, obręb 72 o powierzchni 6.420,00 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00063657/2, identyfikator działki: 226101_1.0072.30/2
 - b) działka 29/6, obręb 72 o powierzchni 21.875,00 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00060410/8, identyfikator działki: 226101_1.0072.29/6
- których łączna powierzchnia wynosi **28.295,00 m²**,

2) Nieruchomość 2:

- a) część działki 23/5, obręb 72 o powierzchni 6.317,01 m² położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki 226101_1.0072.23/5,
 - b) część działki 24, obręb 72 o powierzchni 216,56 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki: 226101_1.0072.24,
 - c) część działki 23/1, obręb 72 o powierzchni 440,79 m², położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00000036/4, identyfikator działki: 226101_1.0072.23/1,
- których łączna powierzchnia wynosi **6 974,36 m²**,

3) Nieruchomość 3:

część działki 6/4, obręb 82 o powierzchni **1.661,19 m²** położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00097755/6, identyfikator działki 226101_1.0082.6/4,

dalej zwane łącznie „**Nieruchomość**”.

Granice Nieruchomości 1 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 1 do Dokumentacji przetargowej. Nieruchomość 1 zabudowana jest obiektami i instalacjami GA Fosfory, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 4 do Dokumentacji przetargowej. Obiekty i instalacje wykazane w Załączniku nr 4 stanowiące własność GA Fosfory są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę, jak również do korzystania. Działki objęte Nieruchomością 1 przeznaczone będą na działalność produkcyjno - handlowo - usługową.

Granice Nieruchomości 2 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 2 do Dokumentacji przetargowej. Nieruchomość 2 zabudowana jest obiektami i instalacjami GA Fosfory, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 5 do Dokumentacji przetargowej. Obiekty i instalacje wykazane w Załączniku nr 5 nie są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę jak również do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Działki objęte Nieruchomością 2 przeznaczone będą na pas technologiczny łączący nabrzeże Chemików z Nieruchomością 1 i 3.

Granice Nieruchomości 3 zostały oznaczone linią koloru czerwonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik Nr 3 do Dokumentacji przetargowej. Nieruchomość 3 zabudowana jest obiektami i instalacjami GA Fosfory, których wykaz dołączony jest w Załączniku Nr 6 do Dokumentacji przetargowej. Obiekty i instalacje technologiczne wykazane w Załączniku nr 6 nie są oddawane Dzierżawcy w dzierżawę jak również do korzystania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Działka objęta Nieruchomością 3 przeznaczona będzie na działalność przeladunkową.

2. Oferent może złożyć ofertę na dzierżawę nieruchomości w jednym z dwóch wariantów:
 - I. Nieruchomość 1 + Nieruchomość 2
 - II. Nieruchomość 1 + Nieruchomość 2 + Nieruchomość 3
3. GA Fosfory są użytkownikiem wieczystym Nieruchomości określonych w ust. 1 odpowiednio:
 - działka 30/2 obręb 72 do 2093 roku
 - działka 29/6 obręb 72 do 2089 roku
 - działka 23/5 obręb 72 do 2089 roku
 - działka 24 obręb 72 do 2089 roku
 - działka 23/1 obręb 72 do 2089 roku
 - działka 6/4 obręb 82 do 2089 roku
4. Zgodnie z założeniami określonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Przeróbka w mieście Gdańsku nr 1301, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr LIII/1627/2002 z dnia 26.09.2002 r. (Załącznik nr 7 do Dokumentacji przetargowej), nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 002-42 Przemysł - funkcje portowe.
5. Nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie tunelu pod Martwą Wisłą, Trasy Sucharskiego i ul. Ku Ujściu.
6. Nieruchomość zlokalizowana jest w Porcie Gdańsk w pasie nabrzeża przeladunkowego - nabrzeże Chemików (zwanego dalej **Nabrzeżem**), co umożliwia transport towarów drogą morską i przeladunki w obrocie morskim w realizacji statek-nabrzeże, nabrzeże-statek. Nabrzeże stanowi własność GA Fosfory.
7. Przy Nabrzeżu mogą być obsługiwane statki o zanurzeniu do 10,20 m. Dodatkowe informacje dotyczące Nabrzeża znajdują się na stronie internetowej GA Fosfory pod adresem www.fosfory.pl

8. Przeladunki towarów drogą lądową mogą odbywać się poprzez publiczny układ drogowy oraz transportem szynowym przez bocznice kolejową. Bocznicą kolejową stanowi własność GA Fosfory.
9. Na Nieruchomości może zostać zrealizowane przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko przedsięwzięcie inwestycyjne przygotowane według koncepcji Dzierżawcy w celu uzyskania parametrów operacyjnych określonych przez Dzierżawcę (zwane dalej **Inwestycją**), które będzie podlegało eksploatacji (zwane dalej **Eksploatacją**) przez Dzierżawcę na podstawie zawartej umowy dzierżawy (zwanej dalej **Umową**). Eksploatacja będzie polegać na wykonywaniu na Nieruchomości czynności założonych przez Dzierżawcę, w ramach zwykłej i zgodnej z prawem działalności przedsiębiorstwa Dzierżawcy, generującej przeladunki morskie, z wyłączeniem działalności związanej ze składowaniem, przeladowywaniem i obrotem towarami takimi jak:
 - a) gazy, ropa naftowa i produkty naftowe zaliczane do I klasy, II klasy, III klasy według §2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 1707),
 - b) pierwiastki promieniotwórcze,
 - c) węgiel, w każdej postaci,
 - d) towary nadmiernie pylące wykorzystywane niezgodnie z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi lub w sposób naruszający przepisy prawa.
10. Oferent zobowiązany jest w sposób wyczerpujący opisać koncepcję planowanej Inwestycji w zakresie technicznym, organizacyjnym i biznesowym.
11. Oferent zobowiązany jest do zadeklarowania w ofercie wartości netto planowanych w terminie 5 (słownie: pięciu) lat od zawarcia Umowy nakładów inwestycyjnych na Nieruchomości.
12. Oferent wskazuje w ofercie wysokości stawek czynszu za dzierżawę jednego metra kwadratowego (m²) powierzchni zwane dalej **Opłatą Stałą**. Stawka Opłaty Stałej zaproponowana przez Oferenta za dzierżawę jednego metra kwadratowego powierzchni Nieruchomości nie może być niższa niż:
 - dla Nieruchomości 1 - równowartość kwoty **6,00** złotych (słownie: sześć złotych i 00/100) netto miesięcznie za każdy m² powierzchni
 - dla Nieruchomości 2 - równowartość kwoty **3,00** złotych (słownie: trzy złote i 00/100) netto miesięcznie za każdy m² powierzchni
 - dla Nieruchomości 3 - równowartość kwoty **6,00** złotych (słownie: sześć złotych i 00/100) netto miesięcznie za każdy m² powierzchni.
13. W przypadku zadeklarowania przez Oferenta wykonania Inwestycji na Nieruchomości, przez okres 3 (słownie: trzech) lat od daty protokolarnego wydania Nieruchomości w dzierżawę,

będzie obowiązywała preferencyjna stawka czynszu zwaną dalej „**Bonifikatą**” w wysokości 50% Opłaty Stałej.

14. Jeżeli rzeczywiste łączne nakłady inwestycyjne netto poniesione przez Dzierżawcę na Nieruchomości w terminie 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia Umowy będą niższe niż zadeklarowana kwota, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu GA Fosfory całości przyznanej Bonifikaty w Opłatach Stałych, jednocześnie w takim przypadku GA Fosfory zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia Umowy.
15. Oferent wskazuje w ofercie również wysokość stawki przeladunkowej zwanej dalej **Opłatą Przeladunkową**, związanej bezpośrednio z dokonywanymi przez Dzierżawcę przeladunkami przez Nabrzeże GA Fosfory, obliczaną jako iloczyn stawki netto za jedną tonę przeladowanego towaru i ilości ton przeladowanego towaru w obrocie morskim w relacji statek-nabrzeże, nabrzeże-statek, niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej GA Fosfory. Usługi przeladunkowe przez Nabrzeże będą wykonywane przez Wydierżawiającego na podstawie odrębnej umowy o współpracy, która zostanie zawarta wraz z podpisaniem Umowy.
16. Oferent deklaruje w ofercie minimalną gwarantowaną masę przeladowanego ładunku drogą morską realizowanego w granicach Nieruchomości, w każdym pełnym roku kalendarzowym, która nie może być mniejsza niż 300 000 t (słownie: trzysta tysięcy ton) rocznie. Minimum przeladunkowe nie obowiązuje w okresie prowadzenia Inwestycji, jednak nie dłużej niż 5 (słownie: pięć) lat od dnia zawarcia Umowy. W przypadku niespełnienia w roku kalendarzowym gwarantowanej masy przeladunkowej drogą morską, naliczana będzie **Opłata Wyrównawcza** za każdą tonę nieprzeladowanej masy ładunku w danym roku kalendarzowym.
17. Oferent zobowiązany będzie ponosić opłatę w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez GA Fosfory, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Dzierżawcę w granicach Nieruchomości, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez GA Fosfory podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez GA Fosfory opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących opłatę (zwaną dalej **Opłatą Dodatkową**).
18. Czas trwania Umowy wynosić będzie 30 (trzydzieści) lat.

A.2. Stan formalno - prawny

1. Przetarg prowadzony jest zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami przeprowadzania przetargów na oddanie nieruchomości w dzierżawę obowiązującymi w GA Fosfory oraz w oparciu o ogólne przepisy kodeksu cywilnego.
2. Przetarg jest przetargiem pisemnym, prowadzonym w języku polskim i podlega obowiązującemu prawu polskiemu. Służy wyłonieniu najkorzystniejszej dla GA Fosfory oferty.

3. Zgodnie z art. 3 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. 2022, poz. 1624) oddanie w dzierżawę lub na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 (słownie: dziesięciu) lat nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego albo podmiotu zarządzającego portem lub przystanią morską, położonych w granicach portów i przystani morskich wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej. Umowy zawarte z naruszeniem obowiązku uzyskania zgody są nieważne.
4. Zawarcie Umowy poprzedzone będzie zawarciem umowy przedwstępnej, która będzie przewidywała następujące warunki zwarcia Umowy:
 - a) uzyskanie wszelkich zgód korporacyjnych wymaganych w spółce GA Fosfory,
 - b) wydanie przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej zgody, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.
5. Oferent zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione GA Fosfory w związku z Przetargiem, obowiązku informacyjnego w imieniu GA Fosfory zgodnie z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnej zawartej w Załączniku nr 8 do Dokumentacji przetargowej.
6. We wszystkich sprawach związanych z Przetargiem, oferenci powinni kontaktować się z GA Fosfory. Ewentualne pytania i korespondencje prosimy kierować na następujący adres poczty elektronicznej: mariola.standewicz@fosfory.pl. Wszelka korespondencja pomiędzy GA Fosfory a Oferentem odbywa się za pośrednictwem poczty elektronicznej, z wyjątkiem przypadków, gdy Dokumentacja wyraźnie wskazuje inną formę korespondencji i składania dokumentów.
7. Planując przeprowadzenie Inwestycji i Eksploatację na Nieruchomości należy mieć na uwadze, że:
 - a) wszelkie prace budowlane, inwestycyjne prowadzone przez przyszłego Dzierżawcę muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami prawa oraz wymagają każdorazowo uprzedniej zgody GA Fosfory wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności,
 - b) Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania w tym zakresie wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń,
 - c) w granicach Nieruchomości mogą znajdować się:
 - obiekty budowlane w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których GA Fosfory nie posiada dokumentacji budowy, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
 - obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,

- materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska.
 - d) w granicach Nieruchomości przebiegają linie energetyczne. Dzierżawca przy realizacji Inwestycji powinien uwzględnić istniejące z tego powodu ograniczenia i postępować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - e) Dzierżawca zobowiązany będzie do umożliwienia służbom technicznym GA Fosfory lub podmiotom działającym na jego zlecenie, podmiotom trzecim oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez Nieruchomość, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury znajdujących się w obrębie Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Nieruchomość służb ratowniczych i z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia. GA Fosfory zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Dzierżawcy.
8. Na Nieruchomości występuje wysoki poziom wód gruntowych i grunt słabonośny, który może wymagać wzmocnienia. GA Fosfory nie wykonywała badań nośności gruntu na Nieruchomości.
 9. Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia Umowy zgodnie ze wzorem załączonym do niniejszej dokumentacji.
 10. Szczegółowe prawa i obowiązki Dzierżawcy określa Umowa.

A.3. Istotne warunki Umowy

Istotne warunki Umowy zostały przedstawione we wzorze Umowy, stanowiącym Załącznik nr 9 do Dokumentacji przetargowej i mogą podlegać negocjacom.

B. Warunki uczestnictwa w przetargu

B.1 Główne założenia i wymagania Przetargu

1. Warunkiem uczestnictwa w Przetargu jest złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie opatrzonej napisem „Przetarg - oferta dzierżawy nieruchomości” w siedzibie GA Fosfory w Gdańsku przy ul. Kujawskiej 2 w godzinach od 7.00 do 14.00 albo doręczyć pocztą, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07.05.2025 r. do godziny 12.00. Otwarcie kopert nastąpi komisyjnie w dniu 07.05.2025 r. o godz. 12.15 w siedzibie Spółki przez komisję przetargową powołaną na podstawie wewnętrznych uregulowań obowiązujących w GA Fosfory.
2. Oferta na dzierżawę Nieruchomości powinna zawierać:
 - a) informację o Oferencie,
 - b) deklarację okresu dzierżawy,
 - c) wysokość opłat czynszu dzierżawnego za Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3,

- d) wysokość Opłaty Przetadunkowej za jedną tonę towaru w relacji statek-nabrzeże i nabrzeże-statek,
 - e) gwarantowaną minimalną ilość ton towarów przetadowanych rocznie przez Oferenta drogą morską,
 - f) informacje na jakie cele będzie wykorzystana Nieruchomość,
 - g) opis koncepcji planowanej Inwestycji w zakresie technicznym, organizacyjnym i biznesowym,
 - h) deklaracje korzystania z Nabrzeża oraz wola zawarcia umowy o współpracy w zakresie obsługi przetadunków statków przez GA Fosfory przy nabrzeżach portowych GA Fosfory,
 - i) ewentualny planowany termin rozpoczęcia Inwestycji,
 - j) ewentualny planowany termin zakończenia Inwestycji,
 - k) deklarowaną kwotę wartości netto Inwestycji na Nieruchomości w okresie 5 lat od podpisania Umowy.
3. Wszystkie dokumenty powinny być przedłożone w języku polskim, w oryginale lub jako kopie, których zgodność z oryginałem jest potwierdzona przez notariusza lub Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji Oferenta.
 4. Wpłacenie wadium w wysokości 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych na konto GA Fosfory w BANK PKO BP S.A. nr 25 1020 1853 0000 9702 0123 8245 tytułem „Przetarg na dzierżawę” w takim terminie aby zostało zaksięgowane na w/w koncie w dzień poprzedzający otwarcie kopert tj. najpóźniej do dnia 06.05.2025 r.
 5. GA Fosfory zwraca wadium wszystkim oferentom niezwłocznie po wyborze oferty lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia:
 - a) podjęcia przez Zarząd uchwały o odwołaniu Przetargu wszystkim oferentom,
 - b) podjęcia przez Zarząd uchwały o unieważnieniu Przetargu wszystkim oferentom,
 - c) podjęcia uchwały stwierdzającej wybór oferty.
 6. Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, wadium podlega zaliczeniu na poczet Kaucji za korzystanie z Nieruchomości.
 7. Wadium uiszczone przez Oferenta, którego oferta została wybrana i który odmówił podpisania Umowy, której podstawowe warunki zostały określone we wzorcu Umowy stanowiącym załącznik do Ogłoszenia o Przetargu lub z którym zawarcie takiej Umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta (w szczególności jeżeli Oferent nie złożył dokumentów, oświadczeń lub pełnomocnictw wymaganych do zawarcia Umowy) przepada na rzecz GA Fosfory.
 8. Oferenci przystępujący do Przetargu zobowiązani są do przedłożenia dokumentów umożliwiających ustalenie ich sytuacji prawno-ekonomicznej. Do dokumentów tych zalicza się w szczególności:
 - a) aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego albo innego rejestru lub ewidencji, w której zgodnie z obowiązującymi przepisami zarejestrowany jest Oferent,

- b) bilans za ostatnie dwa lata wraz z rachunkiem zysków i strat za ten okres oraz rachunek przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy Oferent jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, zobowiązany jest przedstawić bilans oraz wyciąg z księgi przychodów i rozchodów. W przypadku gdy Oferent prowadzi działalność krócej niż dwa lata, zobowiązany jest przedstawić wyżej wymienione wymagane dokumenty za cały okres działalności oraz dodatkowo „Biznes plan” inwestycji,
 - c) deklarację rozliczeniową ZUS-DRA wraz z zaświadczeniem o bieżącym regulowaniu składek (dla oferentów zagranicznych - odpowiednik takiego zaświadczenia),
 - d) zaświadczenie z banku, w którym Oferent ma rachunek bieżący, zawierające w szczególności stwierdzenie, że rachunek bankowy nie został zajęty w wyniku toczącego się postępowania egzekucyjnego, informację o źródłach finansowania,
 - e) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego właściwego miejscowo dla siedziby Oferenta o bieżącym regulowaniu podatków oraz o nie prowadzeniu przeciwko niemu postępowania karno-skarbowego lub podatkowego,
 - f) określenie źródeł finansowania inwestycji.
9. Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia Przetargu.
10. Złożona oferta wiąże Oferenta do czasu zawarcia z GA Fosfory Umowy, z zastrzeżeniem, iż przestaje ona wiązać Oferenta z dniem otrzymania pisemnej decyzji GA Fosfory o jej nie wybraniu lub odwołaniu lub unieważnieniu Przetargu.
11. GA Fosfory na każdym etapie może odwołać Przetarg bez podania przyczyn, a Oferentom nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów uczestnictwa w postępowaniu przetargowym.
12. GA Fosfory zastrzega sobie prawo do negocjacji z wybranymi Oferentami. Negocjacje nie mogą pogorszyć warunków przewidzianych w Dokumentacji przetargowej stanowiących kryteria oceny ofert. Negocjacje zakończą się podpisaniem umowy przedwstępnej.
13. GA Fosfory zastrzega sobie prawo do:
- a) dokonywania sprostowań i poprawek w przypadku wystąpienia omyłek pisarskich lub rachunkowych w materiałach ofertowych,
 - b) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru jakiegokolwiek z ofert,
 - c) odwołania Przetargu lub zmiany warunków Przetargu bez podania przyczyn,
 - d) dokonania zmian istotnych warunków w projekcie Umowy przed upływem terminu składania ofert,
 - e) negocjacji warunków Umowy w wybranym Oferentem.

B.2 Wizja lokalna, zapytania i wyjaśnienia

1. W dniach 15.04.2025 i 16.04.2025 r. będzie można dokonać wizji lokalnej Nieruchomości. Miejsce spotkania na terenie GA Fosfory, przybycie i dokładną godzinę należy uzgodnić pocztą elektroniczną na adres: mariola.standewicz@fosfory.pl najpóźniej do dnia poprzedzającego wyznaczony termin wizji lokalnej do godz.12:00.

2. W terminie do dnia 23.04.2025 r. istnieje możliwość składania w formie elektronicznej na następujący adres poczty elektronicznej: mariola.standewicz@fosfory.pl zapytań odnośnie Przetargu.
3. W przypadku pytań, które wpłyną do GA Fosfory po upływie terminu wskazanego w Dokumentacji, GA Fosfory nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi.
4. Udzielone odpowiedzi stanowią część Dokumentacji i wiążą Oferentów.

B.3 Terminarz

1. Wizja lokalna: 15.04.2025 r. i 16.04.2025 r.
2. Przyjmowanie pytań: do 23.04.2025 r.
3. Termin ostateczny składania ofert: 07.05.2025 r. do godz. 12.00.
4. Termin ostateczny wpłaty wadium: 06.05.2025 r.
5. Otwarcie ofert: 07.05.2025 r. o godz. 12.15.
6. Informacja dla Oferentów o wynikach postępowania przetargowego: 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Zarząd GA Fosfory w sprawie Przetargu.
7. Negocjacje z wybranym Oferentem: do trzech miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o wyborze oferty.

C. Formularz

Formularz, służący do przygotowania i złożenia oferty (zwany dalej **Formularzem**), został przedstawiony w Załączniku nr 10 do Dokumentacji.

D. Kryteria wyboru ofert

Przy ocenie ofert, Zamawiający będzie się kierował kryteriami, jakim są:

1. Komisja dokona oceny ofert poprzez określenie wartości kontraktów, które miałyby zostać zawarte z poszczególnymi Oferentami zgodnie z ich ofertami, na podstawie poniższych kryteriów:
 - a) zaproponowana stawka Opłaty Stałej Nieruchomości 1 (**OS1**); [zł/m²/m-c]
 - b) zaproponowana stawka Opłaty Stałej Nieruchomości 2 (**OS2**); [zł/m²/m-c]
 - c) zaproponowana stawka Opłaty Stałej Nieruchomości 2 (**OS3**); [zł/m²/m-c]
 - d) powierzchnia Nieruchomości 1 (**P1**); [m²]
 - e) powierzchnia Nieruchomości 2 (**P2**); [m²]
 - f) powierzchnia Nieruchomości 3 (**P3**); [m²]
 - g) zaproponowana stawka Opłaty Przeladunkowej (**OP**); [zł/t]
 - h) gwarantowana minimalna ilość przeladowanego towaru przez Oferenta w obrocie portowym
w relacji statek - nabrzeże, nabrzeże - statek w granicach Nieruchomości w tonach rocznie (**MT**); [t/rok]
 - i) okres obowiązywania Umowy w latach (**T**); [-]

- j) gwarantowana przez Oferenta wartość nakładów inwestycyjnych netto na Nieruchomości w okresie 5 lat od zawarcia Umowy (IN); [zł]

$$\text{Wartość kontraktu WK [zł]} = [(OS1 \times P1 + OS2 \times P2 + OS3 \times P3) \times 12 + (OP \times MT)] \times T + IN$$

2. Na podstawie oceny ofert dokonanych zgodnie z powyższymi postanowieniami, komisja przetargowa przypisze do każdej oferty określoną wartość kontraktu i dokona wyboru najkorzystniejszej oferty.
3. GA Fosfory poinformuje pisemnie Oferentów o wynikach Przetargu w terminie do 14 (słownie: czternastu) dni od dnia podjęcia przez Zarząd GA Fosfory stosownej uchwały w sprawie Przetargu. Informacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie nadto wysłana do Oferentów drogą elektroniczną na podany w ofercie adres poczty elektronicznej.

E. Załączniki

- Załącznik Nr 1 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 1
- Załącznik Nr 2 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 2
- Załącznik Nr 3 - Plan sytuacyjny Nieruchomości 3
- Załącznik Nr 4 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 1
- Załącznik Nr 5 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 2
- Załącznik nr 6 - Wykaz obiektów i instalacji na Nieruchomości 3
- Załącznik nr 7 - Karta terenu do MPZP Gdańsk - Przeróbka
- Załącznik nr 8 - Klauzula informacyjna
- Załącznik nr 9 - Wzór umowy dzierżawy
- Załącznik nr 10 - Formularz