

**ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI W SPRAWIE WYBORU DZIERŻAWCY  
W CELU OPTYMALNEGO WYKORZYSTANIA POTENCJAŁU PRZEŁADUNKOWEGO  
POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-SKŁADOWYCH W PORCIE HANDLOWYM  
W KOŁOBRZEGU**

**1. Zamawiający (Zapraszający do negocjacji)**

**Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.**

Ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000157554, NIP: 671-16-02-794, REGON: 331046773, kapitał zakładowy: 31.688.000,00 PLN, adres poczty elektronicznej: [sekretariat@zpmkolobrzeg.pl](mailto:sekretariat@zpmkolobrzeg.pl), [www.zpm.portkolobrzeg.pl](http://www.zpm.portkolobrzeg.pl), tel./fax 94 351 67 65, godziny urzędowania: 7:00 -15:00.

**2. Nazwa postępowania**

Wybór Dzierżawcy dwóch hal magazynowych oraz przyległego placu składowego w Porcie Handlowym w Kołobrzegu, w celu zapewnienia optymalnego wykorzystania potencjału przeładunkowego.

**3. Krótki opis zamówienia**

Przedmiotem dzierżawy są dwie hala magazynowe wraz z przyległym placem składowym o powierzchni około 11 300 m<sup>2</sup> zlokalizowane w Porcie Handlowym w Kołobrzegu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności przeładunkowo-składowej.

1) Hala magazynowa ASTRA

Fundamenty żelbetowe. Konstrukcja hali - stalowe ramy - słupki i dźwigary stalowe kratownice, rozstaw co 4 m. Pokrycie ścian i dachu - profilowana blacha trapezowa o grubości 0,63 mm. Ściany szczytowe galwanizowane profil SIGMA. Instalacje w budynku: elektryczna, odgromowa. Jedna hala wysokiego składowania.

Kubatura 7078,20 m<sup>3</sup>

Powierzchnia zabudowy 1348,06 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa 1322,20 m<sup>2</sup>

2) Hala namiotowo-magazynowa

Obiekt zakotwiczony do płyt żelbetowych utwardzenia placu. Konstrukcja szkielet z lekkich profili aluminiowych. Ściany zewnętrzne - tkanina plandekowa. Dach - płatwie z AL., pokryte tkaniną plandekową. Instalacje: elektryczna, odgromowa.

Kubatura 5677 m<sup>3</sup>

Powierzchnia zabudowy/użytkowa 1013,20 m<sup>2</sup>

Powierzchnia placów składowych: około 11 300 m<sup>2</sup>

**Zamawiający dopuszcza możliwość dzierżawy wydzielonej z przedmiotu ogłoszenia części.**

#### **4. Czas trwania dzierżawy (zamówienia)**

Jako czas trwania zamówienia Zamawiający określa okres 3 lat od dnia podpisania umowy. Zamawiający zastrzega, że termin ten może zostać zmieniony w trakcie negocjacji.

Zamawiający informuje, iż zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem albo na podstawie innej umowy uprawniającej do korzystania lub pobierania pożytków przez okres powyżej 10 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 Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej. Umowy zawarte z naruszeniem obowiązku uzyskania zgody są nieważne.

#### **5. Wadium**

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

#### **6. Warunki udziału w postępowaniu**

Uczestnik musi wykazać spełnienie wszystkich poniżej wymienionych warunków.

##### **6.1 Kompetencje lub uprawnienia do prowadzenia określonej działalności zawodowej**

Zamawiający nie określa warunku udziału w postępowaniu w tym zakresie.

##### **6.2 Sytuacja ekonomiczna lub finansowa**

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Uczestnik wykaże, że dysponuje środkami finansowymi lub zdolnością kredytową na poziomie 500.000 zł (pięćset tysięcy złotych),

##### **6.3 Zdolność techniczna lub zawodowa**

Zamawiający nie określa warunku udziału w postępowaniu w tym zakresie.

#### **7. Dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu**

Na potwierdzenie spełniania warunków Uczestnik musi przedłożyć następujące dokumenty:

7.1. informację banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Uczestnika, w okresie nie wcześniejszym niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania zgłoszeń;

7.2. Oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu i o braku podstaw do wykluczenia stanowiące załączniki nr 1 i 2 do ogłoszenia.

#### **8. Podstawy wykluczenia Uczestników**

8.1. Zamawiający wykluczy z postępowania następujących Uczestników:

1. Uczestnika, który nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu lub nie wykazał braku podstaw wykluczenia;
2. Uczestnika będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:
  - a) o którym mowa w art. 165a, art. 181–188, art. 189a, art. 218–221, art. 228–230a, art. 250a, art. 258 lub art. 270–309 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.) lub art. 46 lub art. 48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2016 r. poz. 176),
  - b) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny,
  - c) skarbowe,
  - d) o którym mowa w art. 9 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 769);
3. Uczestnika, jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 2;
4. Uczestnika, wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
5. Uczestnika, który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawieniu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub kryteria selekcji, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych dokumentów;
6. Uczestnika, który przedstawił informacje wprowadzające w błąd zamawiającego, mogące mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu;
7. Uczestnika, który bezprawnie wpływał lub próbował wpłynąć na czynności zamawiającego lub pozyskać informacje poufne, mogące dać mu przewagę w postępowaniu;
8. Uczestnika, który brał udział w przygotowaniu postępowania lub którego pracownik, a także osoba wykonująca pracę na podstawie umowy zlecenia, o dzieło, agencyjnej lub innej umowy o świadczenie usług, brał udział w przygotowaniu takiego postępowania, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie Uczestnika z udziału w postępowaniu;
9. Uczestnika, który z innymi Uczestnikami zawarł porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji między Uczestnikami w postępowaniu, co Zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych środków dowodowych;
10. Uczestnika, którzy należąc do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2015 r. poz.

184, 1618 i 1634), złożyli odrębne zgłoszenia, zgłoszenia częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że istniejące między nimi powiązania nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

8.2 Ponadto zamawiający przewiduje możliwość wykluczenia Uczestnika w sytuacji:

- 1) w stosunku do którego otwarto likwidację, w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest przewidziane zaspokojenie wierzycieli przez likwidację jego majątku lub sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r. poz. 978, 1259, 1513, 1830 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615) lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, 978, 1166, 1259 i 1844 oraz z 2016 r. poz. 615);
- 2) który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co Zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych środków dowodowych;
- 3) który, z przyczyn leżących po jego stronie, nie wykonał albo nienależycie wykonał w istotnym stopniu wcześniejszą umowę, zawartą z Zamawiającym, co doprowadziło do rozwiązania umowy lub zasądzenia odszkodowania;
- 4) który jest w sporze sądowym z Zamawiającym;
- 5) który należy do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 229), do której należy podmiot spełniający przesłanki wskazane w pkt 3 lub 4;
- 6) będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za wykroczenie przeciwko prawom pracownika lub wykroczenie przeciwko środowisku, jeżeli za jego popełnienie wymierzono karę aresztu, ograniczenia wolności lub karę grzywny nie niższą niż 3000 złotych;

8.3

1. W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia, Zamawiający żąda przedłożenia przez Uczestnika następujących dokumentów:

- 1) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie przestępstw:
  - a) o którym mowa w art. 165a, art. 181–188, art. 189a, art. 218–221, art. 228–230a, art. 250a, art. 258 lub art. 270–309 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.) lub art. 46 lub art. 48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2016 r. poz. 176),
  - b) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny,
  - c) skarbowe,

- d) o którym mowa w art. 9 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 769);  
wystawionej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania zgłoszeń;
- 2) zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem podatków, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania zgłoszeń lub innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
  - 3) zaświadczenia właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo innego dokumentu potwierdzającego, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania zgłoszeń, lub innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
  - 4) odpisu z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie pkt 8.2 ppkt 1;
  - 5) oświadczenia Uczestnika o braku wydania wobec niego prawomocnego wyroku sądu lub ostatecznej decyzji administracyjnej o zaleganiu z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne albo - w przypadku wydania takiego wyroku lub decyzji - dokumentów potwierdzających dokonanie płatności tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami lub zawarcie wiążącego porozumienia w sprawie spłat tych należności;
  - 6) oświadczenia Uczestnika o niezaleganiu z opłacaniem podatków i opłat lokalnych, o których mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716);
  - 7) oświadczenia Uczestnika o przynależności albo braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej; w przypadku przynależności do tej samej grupy kapitałowej Uczestnik może złożyć wraz z oświadczeniem dokumenty bądź informacje potwierdzające, że powiązania z innym Uczestnikiem nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu.
2. W przypadku Uczestników mających siedzibę poza terytorium RP, Zamawiający dopuszcza złożenie odpowiedników tych dokumentów wystawionych w kraju siedziby Uczestnika.

3. Po zakończeniu negocjacji (ostatniego etapu) Zamawiający może zażądać powtórnego przedłożenia ww. dokumentów uzyskanych nie później niż 14 dni przed podpisaniem umowy.

### **9. Okres prowadzenia negocjacji**

Maksymalny okres prowadzenia negocjacji wynosi 90 dni począwszy od dnia zawiadomienia o wyborze do dalszych negocjacji. Zamawiający może przedłużyć maksymalny okres prowadzenia negocjacji.

### **10. Opis sposobu przygotowywania zgłoszeń do negocjacji**

Zgłoszenie do negocjacji powinno zawierać:

- 1) oznaczenie Uczestnika;
- 2) proponowany przez uczestnika opis współpracy, ze szczególnym uwzględnieniem okresu obowiązywania umowy i sposób eksploatacji terenu.
- 3) przewidywany roczny wolumen przeładunków uwzględniający podział ze względu na rodzaj ładunku;
- 4) proponowaną roczną kwotę czynszu dzierżawy netto (przy założeniu, że czynsz składał się będzie z części podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzierżawionej za każdy miesiąc obowiązywania dzierżawy oraz części dodatkowej – równej sumie wszystkich związanych z dzierżawionym obiektem opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez wydzierżawiającego w stosunku rocznym);
- 5) Uczestnik może załączyć wykaz operacji przeładunkowych wykonanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania zgłoszeń, wraz z podaniem ich rodzaju, masy, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których operacje te zostały wykonane, z załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należycie;
- 6) do zgłoszenia należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia;

Zgłoszenie musi zostać sporządzona w języku polskim.

### **11. Termin składania zgłoszeń**

1. Termin składania zgłoszeń upływa **22.06.2018 r. o godz. 11.00**. W tym terminie zgłoszenie winno dotrzeć do Zamawiającego.
2. Zgłoszenie należy złożyć w sekretariacie Zamawiającego w zamkniętej kopercie, zapieczętowanej (zaklejonej) w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczający jej nienaruszalność do terminu otwarcia zgłoszeń. Przy wejściu na teren Portu Handlowego należy uzyskać przepustkę po okazaniu dowodu osobistego.
3. Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia zgłoszeń.

4. Zamawiający oceni w pierwszej kolejności spełnianie przez Uczestników warunków udziału w postępowaniu i brak podstaw do wykluczenia, a następnie przystąpi do oceny zgłoszeń.
5. Zamawiający jednokrotnie wezwie Uczestników którzy nie złożyli wymaganych dokumentów, lub którzy złożyli nieprawidłowe dokumenty do uzupełnienia zgłoszeń.

## **12. Kryteria wyboru partnera**

1. Zamawiający dokona oceny zgłoszeń, kierując się celem wskazanym w pkt 3, przy uwzględnieniu przesłanek wskazanych w pkt 10 ppkt 2-4 i przystąpi do negocjacji z wybranymi Uczestnikami, którzy złożyli najkorzystniejsze zgłoszenia. Złożenie jednego zgłoszenia wystarcza do kontynuowania postępowania. Zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru dzierżawcy.
2. Oceny zgłoszeń dokona komisja powołana przez Zamawiającego.
3. Ogłoszenie o wyborze zgłoszeń do dalszych negocjacji zostanie zamieszczone na stronie internetowej Zamawiającego.
4. Po negocjacjach Zamawiający ustali ostateczne kryteria oceny zgłoszeń i zaprosi Uczestników, z którymi przeprowadził negocjacje do złożenia ostatecznych zgłoszeń, które będą podstawą zawarcia umowy.

## **13. Procedury odwoławcze**

Od decyzji Zamawiającego dotyczącej:

- wykluczenia Uczestnika z postępowania,
- odrzucenia zgłoszenia Uczestnika,
- niezaproszenia Uczestnika do negocjacji

Uczestnikowi przysługuje odwołanie do Zarządu Zamawiającego w terminie 10 dni od którego Uczestnik otrzymał informację o podstawie odwołania.

## **14. Unieważnienie postępowania**

Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania lub odwołania negocjacji bez podania przyczyn bądź odstąpienia od zawarcia umowy.

Załączniki:

- 1) oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia,
- 2) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu,
- 3) opis przedmiotu dzierżawy.