

Informacja o Warunkach Przetargu
na dzierżawę fragmentu nieruchomości przeznaczonej pod budowę obiektu
małej gastronomii oraz utrzymanie czystości
i porządku na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I: MOP Zbójecka
Góra, zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b
(odc. Skomielna Biała – Skawa)

Postępowanie nr O.KR.Z-1.630.5.2022.gd

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi uzgodnione fragmenty nieruchomości MOP kategorii I, zlokalizowanego przy drodze ekspresowej S7b w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I.

Wydzierżawiający:

Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie
ul. Mogilska 25
31-542 Kraków
tel. (12) 417-25-00
fax (12) 411-01-18

ZATWIERDZAM

ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. Informacje Ogólne
2. Tryb postępowania
3. Definicje
4. Przedmiot Dzierżawy
5. Okres Dzierżawy i jej podstawowe warunki
6. Sprawdzenie Przedmiotu Dzierżawy
7. Warunki udziału w przetargu
8. Dokumenty wymagane dla potwierdzenia spełniania wymagań do udziału w przetargu
9. Sposób porozumiewania się
10. Wymagania dotyczące wadium

ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY

1. Złożenie Ofert
2. Kryteria Oceny Ofert
3. Wybór Oferty Najkorzystniejszej
4. Formalności Oferenta przez zawarciem umowy

ROZDZIAŁ IV. PODSTAWOWY OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY WRAZ Z OKREŚLENIEM PODSTAWOWYCH OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY W ZAKRESIE UMOWY

ZAŁĄCZNIK NR 3 - Obligatoryjny Program Funkcjonalny

ZAŁĄCZNIK NR 4 - Program Funkcjonalno-Użytkowy

Dodatkowo do Informacji o Warunkach Przetargu dołączone są następujące dokumenty:

ZAŁĄCZNIK NR 1 - Formularz Oferty

ZAŁĄCZNIK NR 2 - Formularz „Doświadczenie gastronomiczne”

ZAŁĄCZNIK NR 5.1 – Plan zagospodarowania terenu

ZAŁĄCZNIK NR 5.2 – Plan zagospodarowania terenu aktualne uzbrojenie

ZAŁĄCZNIK NR 6 – Rzuty sanitariatów

ZAŁĄCZNIK NR 7 – Wzór umowy dzierżawy

ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, zwany dalej „Wydzierżawiającym”, zaprasza do składania ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa uzgodnionych fragmentów nieruchomości przeznaczonych pod budowę obiektu małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii I, wskazanych w pkt 4 niniejszego Rozdziału.

Dzierżawa będzie obejmować teren Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w miejscowości Skawa, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, ustawy o drogach publicznych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie, bez podawania przyczyn lub do zamknięcia przetargu, bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu, w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ileokroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- (1) „Informacji” lub „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu, która zawiera szczegółowe informacje dotyczące przetargu oraz Obiektów, umożliwiające złożenie ofert przez Oferentów, zawiera także wzór umowy dzierżawy;
- (2) „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;
- (3) „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który spełnia warunki udziału w postępowaniu i złożył ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- (4) „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy;
- (5) „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej;
- (6) „Czynsz Dzierżawny” – należy przez to rozumieć opłatę miesięczną w wysokości zaproponowanej w ofercie, jednak nie niższą niż 1000 PLN netto (słownie: jeden tysiąc złotych).
- (7) „Umowa dzierżawy” - należy przez to rozumieć umowę w formie pisemnej pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania IWP.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1. Przedmiotem dzierżawy jest Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowane w ciągu drogi ekspresowej S7b – MOP I „Zbójcka Góra” usytuowany w km 29+800 (jezdnią prawa- kierunek Chyżne).
- 4.2. Dzierżawca będzie miał obowiązek wykorzystania terenu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
- 4.3. Opis przedmiotu dzierżawy znajduje się w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym, stanowiącym Załącznik nr 3, natomiast lokalizacja przedmiotu dzierżawy znajduje się w dokumentacji graficznej, stanowiącej Załączniki nr 5.1, 5.2 i 6 do niniejszej IWP.

5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

- 5.1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta **na czas określony, tj. 15 lat od dnia podpisania umowy**. Na warunkach opisanych w Umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 5 lat.
- 5.2. Dzierżawca będzie zobowiązany przez cały okres związania umową do eksploatacji MOP poprzez realizację warunków Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej IWP.
- 5.3. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 9 miesięcy od dnia podpisania umowy do zagospodarowania części terenu wydzierżawionego MOP poprzez wybudowanie i oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii w wyznaczonej przez Wydzierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej IWP.
Projekt zagospodarowania obiektu małej gastronomii musi zostać zatwierdzony przez Wydzierżawiającego przed realizacją.
- 5.4. Dzierżawca będzie zobowiązany do obsługi podróżnych korzystających z MOP poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii w obiekcie wybudowanym zgodnie z PFU.
- 5.5. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w zaferowanej przez siebie wysokości. Stawka czynszu miesięcznego będzie waloryzowana przez Wydzierżawiającego raz w roku (począwszy od roku 2023) średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, publikowanym w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS, w przypadku osiągnięcia przez wskaźnik wartości dodatnich.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 6.1. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu winien dokonać wizji lokalnej terenu MOP. MOP jest ogólnodostępny zlokalizowany przy drodze ekspresowej S7b (zgodnie z podaną wcześniej lokalizacją MOP).
- 6.2. Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy. Po zawarciu umowy dzierżawy powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu

faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości nie będzie uwzględniane.

- 6.3. Wyzierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty, w których posiadaniu jest Wyzierżawiający, dotyczące MOP, na którym znajduje się przedmiot dzierżawy.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 7.1. Nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego.
- 7.2. Nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
- 7.3. Uzyskali średni roczny przychód z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w ostatnich 5 (pięciu) latach obrotowych (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”, PIT 36, PIT 36L, PIT 28) w wysokości nie mniejszej niż 100 000,00 PLN; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert.

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WYMAGAŃ DO UDZIAŁU W PRZETARGU

- 8.1. Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego wniosek, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wyzierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):
 - 8.1.1. odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
 - 8.1.2. zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
 - 8.1.3. bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 5 (pięć) lat obrotowych. W przypadku podmiotów niezobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat - inne dokumenty określające obroty, zysk (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić - wraz z podaniem podstawy prawnej.

- 8.2. Jeżeli o zawarcie Umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregośkolwiek z członków Konsorcjum. Oznacza to, że w przypadku Oferentów wspólnie ubiegających się o zamówienie przetargowe, jeden z Oferentów musi wykazać się całym wymaganym doświadczeniem (warunek nie będzie spełniony, jeżeli wszyscy Oferenci w sumie wykazali się wymaganym doświadczeniem, ale żaden z nich samodzielnie nie wykazał się całym wymaganym doświadczeniem).
- 8.3. Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.
- 8.4. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 8.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.

9. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 9.1. Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/gddkia>, zakładka „Co robimy”, zakładka „Zamówienia publiczne”, Przetargi na dzierżawę Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP) umieszcza ogłoszenie o postępowaniu przetargowym, treść niniejszej Informacji, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści Informacji. Ponadto, po zakończeniu przetargu Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej wyniki niniejszego postępowania przetargowego. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 9.2. Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pan Grzegorz Dyrda – Naczelnik Wydziału Dróg i Sieci Dróg, tel. 12-417-17-88, e-mail: gdyrda@gddkia.gov.pl.
- 9.3. Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przesyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

***Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie,
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25***

z adnotacją: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości wydzielonych powierzchni Miejsca Obsługi Podróżnych kat. I zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym:

MOP I „Zbójcka Góra” – km 29+800 (jezdnia prawa - kierunek Chyżne).

Numer sprawy: O.KR.Z-1.630.5.2022.gd

- 9.4. Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu, poczty elektronicznej. Każda ze stron może zgłosić w przesłanym za pośrednictwem faksu, poczty elektronicznej dokumencie żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji faksem oraz pocztą elektroniczną nie dotyczą ofert oraz załączników do ofert oraz uzupełnień ofert, a nadto oświadczeń o wyborze Dzierżawcy w trybie punktu 4.4 Informacji. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 9.5. W związku z przygotowywaniem oferty w postępowaniu przetargowym zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wyzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących: (a) warunków przetargu, (b) oceny spełniania tych warunków oraz (c) dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wyzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z postępowaniem. W tym samym trybie Wyzierżawiający przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wyzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym.
- 9.6. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej Informacji najpóźniej do 7 (siedmiu) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wyzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 3 (trzy) dni.
- 9.7. Po terminie opisanym w punkcie 9.6. zmiana Instrukcji nie może dotyczyć kryteriów postępowania przetargowego, warunków ich oceny oraz dokumentów potwierdzających ich spełnianie.
- 9.8. Przed upływem terminu do składania ofert w postępowaniu przetargowym zmiana Informacji będzie opublikowana na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/gddkia>, zakładka „Co robimy”, zakładka „Zamówienia publiczne”, Przetargi na dzierżawę Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP).

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

- 10.1. Oferent jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości **10.000 PLN** (słownie złotych: dziesięć tysięcy złotych, 00/100).
- 10.2. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert w formie: gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej lub w pieniądzu. Wadium wnoszone w pieniądzu winno być wpłacone przelewem na rachunek bankowy w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Krakowie, nr rachunku **07 1130 1150 0012 1229 5890 0002**.
- 10.3. W przypadku, gdy wadium wnoszone jest w innej formie niż pieniądz, Oferent winien złożyć oryginał gwarancji lub poręczenia. Wadium musi obejmować cały okres związania ofertą wynoszący 30 dni.
- 10.4. Oferent, który nie wniesie wadium w wysokości określonej w pkt. 10.1., w formie lub formach, o których mowa w pkt 10.2. zostanie wykluczony z postępowania.
- 10.5. Wyzierżawiający dokona niezwłocznie zwrotu wadium, jeżeli:
- a) upłynie termin związania ofertą,
 - b) zostanie zawarta umowa,

- c) Wydzierżawiający unieważni postępowanie.
- 10.6. Wydzierżawiający, dokona niezwłocznie zwrotu wadium, na pisemny wniosek Oferenta:
- a) który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert,
 - b) który został wykluczony z postępowania,
 - c) którego oferta została odrzucona.
- 10.7. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu Wydzierżawiający zwróci je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane.
- 10.8. Oferent, którego Oferta zostanie wybrana utraci wadium wraz z odsetkami na rzecz Wydzierżawiającego w przypadku, gdy:
- a) odmówi podpisania umowy w sprawie niniejszego zamówienia na warunkach określonych w Ofercie,
 - b) nie wniesie wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - c) zawarcie umowy w sprawie niniejszego zamówienia stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
2. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
3. Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w IWP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.
W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydzierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. Także w takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.
4. Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza za zgodność z oryginałem odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do wniosku, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
5. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
6. Oferty – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny – pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Ofert muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień pkt. 4.
8. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25,
„Oferta w przetargu na dzierżawę wydzielonych powierzchni Miejsca
Obsługi Podróżnych kat. I zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b
w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii
oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym:
MOP I „Zbójecka Góra” – km 29+800 (jezdnia prawa – kierunek Chyżne).

9. Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.1. Oferta powinna zawierać:
- wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP;
 - dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8 IWP;
 - dowód wniesienia wadium.

ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY

1. ZŁOŻENIE OFERT

- 1.1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25, Dziennik Podawczy
w terminie do 25.03.2022 r. do godziny 12.00.
W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wydierżawiającego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia oferty do siedziby GDDKiA.
- Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25.03.2022 r. o godzinie 12.30.**
Jeden oferent może złożyć jedną ofertę.
- 1.2. Oferta otrzymana przez Wydierżawiającego po terminie wskazanym w pkt. 1.1. zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania. Nie złożenie Oferty w terminie określonym przez Wydierżawiającego oznacza rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
- 1.3. Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, w obecności Oferentów. Podczas otwarcia Wydierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Dzierżawnego. Wydierżawiający nie będzie udostępniać załączników innych niż formularze ofertowe.
- 1.4. Wydierżawiający zapozna się z treścią Ofert, a następnie ustali Ofertę Najkorzystniejszą.
- 1.5. Oferta powinna zawierać:
- wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP,
 - wstępny projekt (wizualizacja graficzna w dowolnej formie – fotografia, prezentacja komputerowa lub podobna pokazująca usytuowanie obiektu na MOP, informacja techniczno-handlowa) obiektu małej gastronomii oraz jego wyposażenia,

- odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym,
 - zaświadczenie potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym,
 - rachunek zysków i strat za ostatnie pięć lat obrotowych (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż 100 000,00 PLN;
 - a w przypadku oferentów nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego roczne zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu / przychodu (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) lub inny dokument przewidziany przepisami prawa podatkowego potwierdzający wysokość osiągniętego przychodu za ostatnie 5 (pięć) lat obrotowych,
 - wypełniony formularz „Doświadczenie gastronomiczne”, stanowiący załącznik nr 2 do IWP;
 - dowód wniesienia wadium. W przypadku, gdy wadium wnoszone jest w innej formie niż pieniądź, Oferent winien złożyć oryginał gwarancji lub poręczenia.
- 1.6. Powyższe dokumenty należy złożyć w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego ofertę, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał.
 - 1.7. Jeżeli podmiot składający wniosek ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w punkcie 1.5, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.
 - 1.8. W toku dokonywania oceny ofert Wydierżawiający może żądać uzupełnień lub udzielania przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub towarzyszących dokumentów, przy odpowiednim zastosowaniu postanowień wynikających z niniejszej Instrukcji.
 - 1.9. Termin związania Ofertą wynosi 30 dni.
 - 1.10. Wydierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranymi Oferentami w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, z opcją przedłużenia tego terminu nie więcej niż o 14 kolejnych dni.
 - 1.11. Wzór Umowy dzierżawy stanowi Załącznik nr 7 do IWP.
 - 1.12. W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego nie przystąpił do zawarcia umowy dzierżawy, Wydierżawiający zastrzega, iż umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego oferta otrzymała drugą najlepszą ocenę w przetargu.
 - 1.13. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez złożenie w dniu podpisania umowy w jednej z niżej wymienionych form:

- pieniądzu,
- gwarancji bankowej,
- gwarancji ubezpieczeniowej.

Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla jednego obiektu winna wynosić 50.000,00 zł.

Wydierżawiający wykorzysta zabezpieczenie umowy w celu pokrycia należności i szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w trakcie realizacji umowy, tj.:

- w przypadku opóźnień w spłacie czynszu dzierżawnego zgodnie z zawartą umową,
- w wyniku zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę powstała szkoda,
- w celu dokonania napraw stwierdzonych podczas czynności odbiorowych po upływie okresu obowiązywania umowy lub rozwiązaniu umowy przez jedną ze stron,
- w celu dokonania naprawy lub usunięcia skutków awarii instalacji elektrycznej, wodociągowych, kanalizacyjnej, powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lub braku wykonywania czynności konserwacyjnych.

W przypadku wykorzystania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wniesie ponowne zabezpieczenie.

Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy po upływie terminu obowiązywania lub rozwiązaniu umowy i po protokolarnym przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, w przypadku jego niewykorzystania w okresie trwania umowy.

1.14. Wydierżawiający odrzuci Ofertę złożoną przez Oferenta, jeżeli Oferta:

- nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
- została złożona po terminie.

1.15. Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydierżawiający prześle pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

2. KRYTERIA OCENY OFERT

2.1. Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu stanowić będą:

- **90%** - kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Dzierżawnego (miesięcznego czynszu dzierżawnego) oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania procedury opisanej w punkcie 2.2 oraz 2.3 niniejszego Rozdziału.
- **10%** - kryterium oceny obiektu małej gastronomii na MOP - jego estetyki, kształtu, wyposażenia, wpasowania się w otoczenie MOP oraz jego funkcjonalności.

2.2. Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Dzierżawnego przedstawia się następująco:

ilość punktów za kryterium finansowe = (zaoferowany Czynsz Dzierżawny w badanej ofercie / najwyższy Czynsz Dzierżawny zaoferowany dla danego Obiektu) x 90 pkt.

2.3. Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium oceny obiektu małej gastronomii na MOP (jego estetyki, kształtu, wyposażenia, wpasowania się w otoczenie MOP oraz jego funkcjonalności) przedstawia się następująco:

ilość punktów za kryterium oceny obiektu = (suma punktów z poszczególnych wag za kryterium oceny obiektu w badanej ofercie /najwyższa ilość punktów z sumowanych poszczególnych wag za kryterium oceny obiektu gastronomicznego) x 10 pkt.

- 2.4. Wyzierzawiający powołał Komisję do przeprowadzenia postępowania, oceny spełniania przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu oraz do badania i oceny ofert .
- 2.5. Po otwarciu Ofert, na posiedzeniach niejawnych Komisja:
 - dokona oceny spełniania przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu,
 - dokona badania i oceny ofert poprzez przyznanie punktacji ofertom wg podanych kryteriów,
 - w kryterium oceny obiektu małej gastronomii zostanie zastosowana punktacja wg poniższych wag:
 - kształt i forma oceniana w skali 1-4 (waga 30%),
 - wpasowanie się obiektu w otoczenie oceniane w skali 1-4 (waga 40%),
 - wyposażenie obiektu oceniane w skali 1-4 (waga 15%),
 - funkcjonalność obiektu oceniane w skali 1-4 (waga 15%).

3. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- 3.1. Ofertą Najkorzystniejszą jest oferta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej.
- 3.2. Komisja po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej i wystąpi do Dyrektora Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie Umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą.
- 3.3. Jeżeli nie będzie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawiać będzie taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, wówczas o wyborze Najkorzystniejszej Oferty decydować będzie wysokość osiągniętego dochodu z prowadzonej działalności gastronomicznej.

4. FORMALNOŚCI OFERENTA PRZED ZAWarciEM UMOWY

- 4.1. Oferent, którego Oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie, po uprawomocnieniu się decyzji o wyborze jego oferty, a przed podpisaniem umowy, przedłożyć:
 - kserokopię polisy, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na równowartość kwoty 250.000 PLN,
 - podpisane: Program Funkcjonalno Użytkowy oraz Obligatoryjny Program Funkcjonalny.
- 4.2. W przypadku, gdy siedziba Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza znajduje się poza terytorium Polski, a zamówienie będzie realizowane za pośrednictwem oddziału zarejestrowanego na terytorium RP Oferent będzie zobowiązany do przedstawienia odpowiednich pełnomocnictw.
- 4.3. W przypadku nieprzedłożenia przez Oferenta wymaganych dokumentów w terminie, o którym mowa w pkt 4.1, umowa nie zostanie zawarta z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

**ROZDZIAŁ IV. PODSTAWOWY OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY WRAZ
Z OKREŚLENIEM PODSTAWOWYCH OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY W ZAKRESIE
UMOWY**

- 1. ZAŁĄCZNIK NR 1
FORMULARZ „OFERTA”**
- 2. ZAŁĄCZNIK NR 2
FORMULARZ „DOŚWIADCZENIE GASTRONOMICZNE”**
- 3. ZAŁĄCZNIK NR 3
OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**
- 4. ZAŁĄCZNIK NR 4
PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**
- 5. ZAŁĄCZNIK NR 7
WZÓR UMOWY DZIERŻAWY**

Z-ca Dyrektora Oddziału

mgr inż. Agnieszka Wachowska