



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Białymstoku**

Białystok, 15-11-2021 r.

O/BI.Z-1.630.9.2021.MZ

Uczestnicy postępowania
/wszyscy/

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytania do przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S61 od węzła Śniadowo do węzła Szczuczyn, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): 1) „Obiekt I” MOP Chomentowo Wschód kat. II, 2) „Obiekt II” MOP Chomentowo Zachód, kat. III, 3) „Obiekt III” MOP Górki Wschód, kat. III, 4) „Obiekt IV” MOP Górki Zachód, kat. II, 5) „Obiekt V” MOP Zabiele Wschód, kat. II, 6) „Obiekt VI” MOP Zabiele Zachód, kat. III, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku udziela następujących odpowiedzi:

Pytanie 1:

Udostępnienie map dla obu MOPów w formacie dwg;

Odpowiedź:

Wydzierżawiający udostępnił wszystkie posiadane dane na dysku sieciowym FTP. Dane dostępne do FTP zostały podane w IWP.

Pytanie 2:

W naszej opinii do wzoru umowy dzierżawy konieczne jest wprowadzenie zmian w zakresie podatkowym, finansowym, prawnym, ochrony informacji, w tym związanych z prawami autorskimi. Czy istnieje możliwość wprowadzania zmian do zapisów umowy dzierżawy załączonej do IWP?

Odpowiedź:

Oferent ma możliwość przedłożenia propozycji zmian poszczególnych zapisów umowy dzierżawy, które jego zdaniem powinny zostać zmodyfikowane. Następnie Wydierżawiający dokona szczegółowej analizy konkretnych zapisów i przedstawi swoje stanowisko w przedmiotowej kwestii.

Pytanie 3:

zgodnie z zapisami umowy dzierżawy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisu z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wyrysu wraz z podaniem nr księgi wieczystej wszystkich MOP objętych przetargiem;

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dysponuje aktualnymi wypisami i wyrysami. Dokumenty te można pozyskać we właściwym starostwie powiatowym. Poniżej Wydzierżawiający podaje nr ksiąg wieczystych:

- MOP Chomentowo:

96/1, 97, 98/1, 99/1, 100/1, 101/1, 103/1, 216/1, 217/1 obręb Chomentowo Gmina Śniadowo - LM1L/00086808/0

20/10, 20/12, 20/6 obręb Ratowo Piotrowo Gmina Śniadowo LM1L/00087343/9

220/1, 219/1, 92/10, 92/5, 93, 95/1, 96/1, 97, 98/1, 99/1, 100/1 obręb Chomentowo Gmina Śniadowo LM1L/00086808/0

- MOP Górki

85/18, 83/9, 85/20, 85/17, 84/2, 84/3, 164/2 obręb Górki-Sypniewo LM1L/00045106/0
79/7, 83/7, 83/9 obręb Górki-Sypniewo LM1L/00045106/0

- MOP Zabiele

241/1, 247, 250/1, 249, 434, 252/1, 409/4, 254/1, 251, 253/1, 255/1 obręb Zabiele
(działka 241/1 nie istnieje, została połączona w działkę 435 LM1L/00047690/4)

247,250/1,249,434,252/1,409/4 ,254/1,251,253/1,255/1- w toku regulacja kw

218/2, 216/2, 215/1, 213/1, 211/1, 204/1, 206, 207, 208, 209, 202/1, 200/1, 198/1,
196/1, 418/1, 157/1, 158/10 obręb Zabiele - w toku regulacja kw

Pytanie 4:

wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 61, S8 oraz S19 w woj. podlaskim, wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.

Odpowiedź:

Obecnie trwają dwa postępowania przetargowe na dzierżawę MOP które swoim zakresem obejmują wszystkie istniejące MOP w woj. podlaskim w ciągu drogi S61, S8. Dokumentacja przetargowa jest dostępna na stronie www.gddkia.gov.pl

Pytanie 5:

w OPF oddzielnie opisane są wymagania jakie powinny spełniać stacja paliw oraz restauracja. Przyjęte na naszych obiektach rozwiązania polegające na połączeniu obu funkcji spełniają oczekiwania klientów. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie,

iż w ramach spełnienia OPF wystarczająca będzie realizacja stacji paliw wraz z bistro i restauracją pod jednym dachem z budynkiem stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwo ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość połączenia funkcji budynku restauracyjnego z budynkiem stacji paliw.

Pytanie 6:

prosimy o doprecyzowanie i wyjaśnienie zapisów OPF:

a) minimalna ilość dystrybutorów – w OPF wskazano ilość dystrybutorów zapewniającą obsługę minimum 6 pojazdów jednocześnie przy czym w nawiasie zapisane jest „cztery dwustronne dystrybutory”; dla zapewnienia jednoczesnej obsługi 6 pojazdów wystarczające są trzy dwustronne dystrybutory;

Odpowiedź a):

Wydzierżawiający przewiduje możliwość połączenia lokalizacji jednego dystrybutora PB ON przy dystrybutorze gazu co będzie oznaczać posiadanie wspólnej strefy tankowania. (tzn. w przypadku gdy przy jednym będą stały 2 pojazdy tankujące gaz to i tak przy 3 dystrybutorach PB ON będzie zapewnione minimum 6 pojazdów jednocześnie)

b) miejsce do samodzielnych, drobnych napraw – w sąsiedztwie stacji paliw powinno znaleźć się wydzielone, oświetlone miejsce do samodzielnych, drobnych przeglądów samochodów osobowych oraz ciągników samochodów ciężarowych – czy ma być to miejsce postojowe przystosowane jednocześnie do serwisu samochodów osobowych i ciągników siodłowych? Prosimy o określenie ilości miejsc do wykonania.

Odpowiedź b):

Ilość lokalizację i funkcję określa szczegółowo OPF „W sąsiedztwie stacji paliw wydzielone, oświetlone miejsce do samodzielnych, drobnych przeglądów samochodów osobowych oraz ciągników samochodów ciężarowych w liczbie **1** (stanowisko serwisu)”

c) jednocześnie w kolejnym punkcie dot. napraw oraz konserwacji pojazdów mowa jest o obowiązku wykonania: „wydzielonego, oświetlonego miejsca do samodzielnych drobnych napraw ciągników samochodów ciężarowych i autobusów w liczbie 1”.

Prosimy o doprecyzowanie czy powinno być wykonane jedno miejsce do napraw samochodów osobowych oraz jedno (wspólne) miejsce dla samochodów ciężarowych i autobusów?

Odpowiedź c):

Ilość lokalizację i funkcję określa szczegółowo OPF: „Wydzielone oświetlone miejsce, do samodzielnych, drobnych napraw ciągników samochodów ciężarowych i autobusów w liczbie 1 (stanowisko serwisu) – stanowisko odseparowane od jezdni za pomocą wysepki/wysokich krawężników.”

Odpowiedź b) i c):

wyszczególniono w tych punktach dla różne stanowiska (różne ze względu na ich lokalizację funkcję i formę realizacji) każde z nich ma być wykonane w ilości 1.

Pytanie 7:

informację czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonej pod budowę i eksploatację obu MOPów pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Takie badanie nie były przeprowadzane.

Pytanie 8:

czy na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się stacje transformatorowe zasilające MOP, i czy GDDKiA jest jej właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowej, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejącej stacji transformatorowej do właściwego zakładu energetycznego?

Odpowiedź:

MOPy Chomentowo: stacje transformatorowe zostały zbudowane przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego (potocznie Zakład Energetyczny) i są jego własnością. Nie ma zatem potrzeby przekazywania stacji transformatorowych na majątek gestora sieci (OSD).

MOPy Górki: stacje transformatorowe zostały zbudowane przez Wykonawcę budowy i są własnością GDDKiA.

MOPy Zabiele: stacje transformatorowe będą zbudowane przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego (potocznie Zakład Energetyczny) i będą jego własnością (wykonanie najwcześniej pod koniec grudnia) . Nie ma zatem potrzeby przekazywania stacji transformatorowych na majątek gestora sieci (OSD).

Pytanie 9:

czy planowana jest lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP objętych przetargiem?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie ma w planach dobudowania ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP objętych przetargiem.

Pytanie 10:

MOP Zabiele Zachód, Górki Wschód oraz Chomentowo Zachód docelowo będą posiadać kat. III. Prosimy o potwierdzenie, iż w całym okresie trwania umowy dzierżawy przedmiotowych nieruchomości nie będzie wymagane wybudowanie obiektu noclegowego w formie motelu.

Czy Dzierżawca powinien przewidzieć rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektu noclegowego?

Odpowiedź:

Dzierżawca powinien przewidzieć rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej budowy obiektu noclegowego. Zgodnie z umową Wydzierżawiający nie będzie wymagał budowy obiektu noclegowego. Decyzja o realizacji obiektu noclegowego będzie leżała po stronie Dzierżawcy.

Pytanie 11:

prosimy o udostępnienie na płytach CD poniższych dokumentów:

- formalnych:

- a. decyzja ZRID;
- b. decyzja PnB, o ile była wydana;
- c. decyzja środowiskowa;
- d. decyzja pozwolenia wodnoprawnego (załączone pozwolenie wodnoprawne nie obejmuje budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków);
- e. decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;
- f. geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

- a. projekt zagospodarowania terenu;
- b. projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie MOP (np. pawilon toalet);
- c. projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);

- d. projekty branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),
 - e. projekty branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;
 - f. dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;
- informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:
- a. warunki techniczne przyłączenia,
 - b. uzgodnienia z gestorami sieci,
 - c. parametry przyłączy doprowadzonych do terenu MOP: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający udostępnił wszystkie posiadane dane na dysku sieciowym FTP. Dane dostępne do FTP zostały podane w IWP.

Pytanie 12:

Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOPów została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych dokumentów oraz mapy do celów projektowych sposób znaczący wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do użytkowania MOP.

Odpowiedź:

MOPy Chomentowo: Tak, geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOPów została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego.

MOPy Górki: Map powykonawczych ostatecznych GDDKiA jeszcze nie posiada i nie zostały złożone do zasobu geodezyjnego.

MOPy Zabiele: TAK - ale bez kabli zasilających i odbiorczych + stacji transformatorowej.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem,
Wojciech Borzuchowski
Dyrektor Oddziału

