

Łódź, 20-06-2022 r.

O/ŁO.Z-1.630.1.2022.MJ.6

**Uczestnicy postępowania
/wszyscy/****Postępowanie znak :****O/ŁO.Z-1.630.1.2022 – wnioski i pytania nr 2**

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytania i wnioski w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu budowanej autostrady A1 od węzła Kamieńsk do węzła Radomsko (w trakcie budowy autostrady odcinek C), w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

Nr Obiektu	Oddział	Dane identyfikacyjne parkingu (nazwa i adres, typ MOP)	Klasa techniczna drogi (A, S)	Nr drogi	Pikietaż	Kierunek
1.	Łódź	MOP II Słostowice	A	A1	379+200	Łódź
2.	Łódź	MOP II Stobiecko Szlacheckie Zachód	A	A1	388+800	Katowice
3.	Łódź	MOP III Stobiecko Szlacheckie Wschód	A	A1	388+800	Łódź

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi udziela następujących odpowiedzi:

Pytanie nr 1 :

Oferent prosi „o udostępnienie map dla ww. MOP w formacie dwg”

Odpowiedź na pytanie nr 1:

Na dzień dzisiejszy nie można jeszcze udostępnić dokumentacji powykonawczej, ponieważ zadanie nie jest jeszcze ukończone (jest w ostatniej fazie realizacji). Operat kolaudacyjny nie został jeszcze sporządzony.

Pytanie nr 2 :

W opinii Oferenta „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 na pytanie nr 2:

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmian do projektu umowy Dzierżawy na etapie prowadzonego postępowania przetargowego. Należy jednak pamiętać, że każda konkretna propozycja zmiany zapisu będzie przez Wydzierżawiającego analizowana i nie zostanie uwzględniona jeśli będzie niekorzystna dla Skarbu Państwa i przyszłych użytkowników autostrady A1.

Pytanie nr 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 MOP objętych przetargiem”

Odpowiedź na pytanie nr 3:

Na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r. udostępniamy skany wygenerowanych wydruków zawierających informacje o działkach przeznaczonych pod MOP, pozyskanych w trybie chronionym z Geoportalu Powiatu Radomszczańskiego na cele związane z przetargiem na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu budowanej autostrady A1 od węzła Kamieńsk do węzła Radomsko. Powyższe dokumenty mogą być wykorzystywane jako dokumenty informacyjne dla celów związanych z przedmiotowym przetargiem. Nie mogą one być udostępniane osobom trzecim.

Pytanie nr 4 :

„w OPF oddzielnie opisane są wymagania w zakresie usług gastronomicznych, jakie powinny spełniać stacja paliw oraz restauracja. Przyjęte w 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 w pawilonie handlowo-usługowym stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwa ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.”

Odpowiedź na pytanie nr 4 :

Odpowiedź w tym zakresie została udzielona w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.MJ.5 z dnia 25 maja 2022r. - odpowiedź na pytanie nr 1

Pytanie nr 5 :

„w związku z faktem, że na terenie budowanych MOP funkcjonowały wcześniej stacje paliw, czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonej pod budowę i eksploatację MOP pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi. Jeżeli tak, to prosimy o ich udostępnienie.”

Odpowiedź na pytanie nr 5:

Na etapie przygotowania dokumentacji nie były wykonywane żadne dodatkowe badania zanieczyszczeń gruntów.

Pytanie nr 6 :

Oferent pyta „czy na przedmiotowej nieruchomości znajduje się stacja transformatorowa zasilająca 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? Czy GDDKiA zabezpieczyła moc transformatora niezbędną dla stacji paliw i ewentualnie zewnętrznego Partnera QSR?”

Odpowiedź na pytanie nr 6:

GDDKiA nie jest właścicielem stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie MOP-ów objętych przetargiem. GDDKiA Oddział w Łodzi zapewnia wybudowanie MOP-ów kategorii I z przeznaczeniem pod rozbudowę do kat. II i III w oparciu o minimalne parametry określone w OPF. Docelowa rozbudowa wybudowanej infrastruktury jest zadaniem do realizacji przez przyszłego Dzierżawcę. Na MOP Słostowice znajduje się ST współdzielona z innymi odbiorcami. Na obu MOP-ach Stobiecko są nowe kontenerowe ST, które są własnością PGE Dystrybucja. Dyspozycyjność mocy dla GDDKiA zgodnie z umowami/warunkami przyłączenia (udostępnione na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r.).

Pytanie nr 7 :

Oferent prosi o „udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu budowanej autostrady A1 na odcinku Piotrków Trybunalski – Częstochowa”

Odpowiedź na pytanie nr 7:

Dane o natężeniu ruchu GPR 2020 są ogólnie dostępne na stronach GDDKiA. Ponadto, możliwa do udostępnienia na dzień datowania niniejszego pisma dokumentacja została udostępniona na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r.

Na dzień dzisiejszy nie można jeszcze udostępnić dokumentacji powykonawczej, ponieważ zadanie nie jest jeszcze ukończone (jest w ostatniej fazie realizacji). Operat kolaudacyjny nie został jeszcze sporządzony.

Pytanie nr 8 :

Oferent pyta „czy planowana jest lokalizacja ekranów akustycznych na wysokości lub przed MOP objętych przetargiem ?”

Odpowiedź na pytanie nr 8:

Ekran akustyczny zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną udostępnioną na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r.

Pytanie nr 9 :

Oferent pyta „czy w latach 2019, 2020 lub 2021 na nieruchomości MOP Stobiecko Szlacheckie Wschód lub MOP Stobiecko Szlacheckie Zachód lub MOP Słostowice prowadzona była jakakolwiek działalność gospodarcza generująca obroty. Działalność prowadzona zarówno przez Państwa albo inny podmiot?

Jeżeli odpowiedź na powyższe pytanie brzmi „tak” to prosimy o informację, jaka to była działalność i jaki był generowany obrót w każdym okresie tj. odrębnie za rok 2019, 2020 i 2021? Prosimy tylko o wskazanie, czy przekroczona była równowartość 10 mln EURO w którymkolwiek z powyższych okresów? Prosimy przyjąć do kalkulacji kurs EURO na poziomie 4,5994 zł ogłoszony przez Narodowy Bank Polski dnia 31 grudnia 2021 r.

Definicje:

Obrót - co do zasady przychody uzyskane w roku obrotowym ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, składających się na normalną działalność przedsiębiorców, po odliczeniu udzielonych rabatów i innych zmniejszeń oraz podatku od towarów i usług, a także innych podatków związanych z obrotem, jeżeli nie zostały odliczone, wykazanych w rachunku zysków i strat sporządzonym na podstawie przepisów o rachunkowości. .

Obrót uzyskiwany na terenie RP należy rozumieć obrót, pochodzący ze sprzedaży produktów i usług świadczonych przedsiębiorcom lub konsumentom na terenie Polski. Do tego obrotu nie wlicza się przychodów z eksportu towarów lub usług, a jedynie przychód z importu na terytorium Polski.

Rok obrotowy - rok obrotowy w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.”

Odpowiedź na pytanie nr 9 :

Nieruchomości MOP Stobiecko Szlacheckie Wschód oraz MOP Stobiecko Szlacheckie Zachód zostały przejęte protokołami zdawczo-odbiorczymi po zakończeniu obowiązywania umów dzierżawy w dniach 22-24 stycznia 2019r. Następnie zostały one przekazane do Kierownika Projektu z ramienia GDDKiA, w celu przekazania Wykonawcy prac budowlanych (budowa autostrady A1). Nie posiadamy informacji, jaki był „generowany obrót” dzierżawców za rok 2019. Ponadto wyjaśniamy, iż nieruchomości MOP Słostowice w 2019r. nie były objęte umową dzierżawy.

Pytanie nr 10 :

Oferent prosi „o doprecyzowanie i wyjaśnienie zapisów OPF:

- a) MOP przy A1 (Słostowice, Stobiecko Szlacheckie Wschód i Zachód) położone są w ciągu transeuropejskiej sieci transportowej kompleksowej TEN-T?
- b) czy GDDKiA zapewni na terenie każdego z MOP osobne przyłącza o mocy wskazanej w OPF w terminie co najmniej 12 miesięcy krótszym niż wskazany w OPF ? Okres 12 miesięcy jest niezbędny do zainstalowania, uruchomienia i odbioru stacji ładowania.
- c) czy GDDKiA rozpoznawała u lokalnego operatora systemu dystrybucji możliwości techniczne doprowadzenia na teren MOP przyłączy o mocy wskazanej w OPF?
- d) czy OPF zakłada, iż II etap realizacji inwestycji to powiększenie ilości punktów do ładowania pojazdów elektrycznych i zwiększenie mocy zrealizowanych w ramach I etapu? Co oznacza iż np. dla aut ciężarowych ma być docelowo 3500kW, a nie 1400kW (I etap) + 3500kW (II etap)?
- e) zgodnie z OPF należy przewidzieć miejsca do ładowania pojazdów elektrycznych - czy istnieje możliwość ich realizacji na istniejących miejscach parkingowych? Prosimy o potwierdzenie możliwości przeznaczenia istniejących miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych do ładowania energią elektryczną.

Odpowiedź na pytanie nr 10 :

- a) Nie, MOP-y położone są w ciągu transeuropejskiej sieci transportowej bazowej TEN-T.
- b) GDDKiA Oddział w Łodzi zapewnia wybudowanie MOP-ów kategorii I z przeznaczeniem na rozbudowę do kat II i III w oparciu o minimalne parametry określone w OPF. Docelowa rozbudowa wybudowanej infrastruktury jest zadaniem do realizacji przez przyszłego Dzierżawcę. Dzierżawca nie będzie odpowiadał za

opóźnienia wynikające nie z jego winy dlatego zobowiązany będzie do ścisłego przestrzegania warunków określonych w umowie dzierżawy i skrupulatnego rejestrowania wykonywanych podczas trwania dzierżawy czynności.

- c) Nie, GDDKiA nie dokonywała przedmiotowego rozpoznania,
- d) Wyzierzawiający wyjaśnia że przy drugim etapie łączna moc wszystkich ładowarek dla samochodów ciężarowych elektrycznych ma wynosić 3500kW.
- e) NIE – liczbę miejsc do ładowania pojazdów nie należy łączyć z ogólną liczbą miejsc postojowych.

Pytanie nr 11 :

Oferent prosi o „udostępnienie 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 na pytanie nr 11:

Posiadana obecnie dokumentacja techniczna udostępniona została na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r.

Pytanie nr 12 :

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

Odpowiedź na pytanie nr 12:

Dzierżawca zobowiązany jest do rozbudowy MOP-u / MOP-ów w terminach określonych w OPF, a realizacja powyższego następuje po odbiorze nieruchomości od Wydierżawiającego, po ich wybudowaniu do kategorii MOP I. MOP-y objęte postępowaniem przetargowym są w trakcie realizacji. Planowany termin oddania do użytkowania to przełom czerwca / lipca 2022r.

Pytanie nr 13 :

„Teren pod dzierżawę MOP Stobiecko Szlacheckie Zachód przeznaczony przez GDDKiA pod budowę stacji paliw jest niewielki, bardzo wąski, usytuowany w końcu nieruchomości MOP, bardzo blisko autostrady. Spełnienie zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz OPF będzie wymagało niestandardowych rozwiązań projektowych lub będzie niemożliwe do wykonania, prosimy zatem o informację, czy jest możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i budynków w odległości min. 15 - 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A1? Zgodnie z ustawą: 1. Obiekty budowlane przy drogach oraz nie będące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: Autostrada w terenie zabudowanym 30 m, poza terenem zabudowanym 50 m. 2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych.”

Odpowiedź na pytanie nr 13:

Z uwagi na fakt, że MOP stanowi pas drogowy autostrady art. 43 w/w ustawy nie ma zastosowania i to zarządca drogi decyduje o zagospodarowaniu, tj. oczekujemy realizacji

obiektów budowlanych w miejscach do tego na MOP-ach przeznaczonych i w uzgodnieniu z Wydzierzawiającym na etapie projektowania.

Niezależnie od powyższego informujemy, że GDDKiA Oddział w Łodzi wyrazi zgodę na budowę witacza (po analizie jej wpływu na bezpieczeństwo ruchu drogowego) o wysokości nie wyższej niż na innych MOP-ach w ciągu autostrady A1 przy założeniu, że wysokość obiektu będzie odpowiadała co najmniej równej odległości, jaka dzieli jego najbardziej wysunięty punkt od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady.

Pytanie nr 14 :

Oferent prosi „o legendę do mapy MOP Stobiecko Wschód a najlepiej jeszcze mapę wysokościową (warstwice) ?

Pomiędzy terenem pod stacją paliw a miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych jest mała skarpa i chcielibyśmy ocenić jej wysokość.

Jako, że nie ma legendy (taka jaka jest dla MOP Stobiecko Zachód) to nie wiemy, co to jest ten prostokąt zaznaczony granatową chmurą poniżej ...”

Odpowiedź na pytanie nr 14:

Posiadana dokumentacja techniczna udostępniona została na warunkach określonych w piśmie znak O/ŁO.Z-1.630.1.2022.KB.3 z dnia 11 maja 2022r.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Ireneusz Kanigowski
p.o. Zastępcy Dyrektora Oddziału

Do wiadomości:

1. Osoby kontaktowe ze strony Oferentów /według odrębnego wykazu/,
2. GDDKiA Departament Zarządzania Siecią Dróg,
3. GDDKiA Oddział w Łodzi Kierownik Projektu KP-4 / w miejscu/
 1. GDDKiA Oddział w Łodzi Rejon Autostradowy w Łowiczu /w miejscu/,
 2. GDDKiA Oddział w Łodzi Nieruchomości /w miejscu/,
 3. GDDKiA Oddział w Łodzi Wydział Środowiska /w miejscu/,
 4. A/a.

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	94988.259440.252136
Nazwa dokumentu	Wnioski i pytania do przetargu nr 2 - pismo nr 6.pdf
Tytuł dokumentu	Wnioski i pytania do przetargu nr 2 - pismo nr 6
Sygnatura dokumentu	O/ŁO.Z-1.630.1.2022
Data dokumentu	20.06.2022 14:39:45
Skrót dokumentu	F7FB69E37374BAE0E2E2300A61BA49A9F8E1EE3F
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	20.06.2022
Podpisane przez	Ireneusz Kanigowski p.o. Zastępcy Dyrektora Oddziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.108.84.84.
Data wydruku:	21.06.2022 09:28:16
Autor wydruku:	Jackowski Marcin