

Lublin, 08-01-2024 r.

O/LU.Z-1.630.3.2023.KP.50

Wszyscy Zainteresowani Potencjalni Dzierżawcy

Dotyczy: przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S12 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych Wierzchowiska i Bystrzejowice.

W odpowiedzi na pytania otrzymane do przetargu O.LU.Z-1.630.3.2023 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie informuje, jak poniżej:

1. 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 Wydzierżawiający dokona szczegółowej analizy konkretnych zapisów i przedstawi swoje stanowisko w przedmiotowej kwestii.

2. 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;

Odpowiedź:

W załączeniu przekazujemy kopie wyrysu i wypisu z rejestru gruntów. Numery ksiąg wieczystych zostały wyszczególnione w materiałach przetargowych dokument IWP, rozdział II. Podstawowy opis nieruchomości (zał. płyta CD).

3. Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 12 w woj. lubelskim, wraz z podaniem ich nazw, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.

Odpowiedź:

Obecnie istniejące MOP na drodze S12/17 to Markuszów Północ w km 10+426 i Markuszów Południe w km 9+950.

MOP planowane do oddania do użytkowania do 2027 r. to na odcinku Piaski – Chełm MOP Stołpie II w km proj. 35+850, MOP Stołpie III w km proj. 35+850 i na odcinku Chełm - Dorohusk MOP Teosin II w km proj. 69+892, MOP Teosin III w km proj. 69+650.

4. Czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonej pod budowę i eksploatację MOP pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Na MOP Wierzchowiska i MOP Bystrzejowice wykonane były badania na związki ropopochodne, wymieniono grunt, obecnie zanieczyszczenia ropopochodne nie występują. Wyniki badań w załączeniu (zał. płyta CD).

5. 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?
Odpowiedź:

Na MOP Wierzchowiska właścicielem transformatora jest GDDKiA, nie ma planów sprzedaży stacji transformatorowej. Na MOP Bystrzejowice właścicielem transformatora jest PGE.

6. Prosimy o udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu S12 w woj. lubelskim.

Odpowiedź:

GDDKiA Oddział w Lublinie posiada jedynie archiwalną prognozę natężenia ruchu z 2015 r. Na stronie GDDKiA można uzyskać informacje o obecnym natężeniu ruchu na wybranym odcinku. Według badania GPR 2020/21 na przedmiotowym odcinku SDR wynosi około 30 000 pojazdów na dobę.

7. Czy planowana jest lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP?

Odpowiedź:

Nie jest planowana lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP.

8. prosimy 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:

Przekazujemy ww. dokumenty w wersji elektronicznej (zał. płyta CD).

9. Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP 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:

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego (informacje zawarto w p. 8 –formalne f.)

10. Dozór i utrzymanie terenu MOP:

a) czy dopuszczacie Państwo możliwość, czasowego wydłużenia dozoru i utrzymania terenu MOP (max. do 3 m-cy od dnia przekazania terenu) i refakturowania kosztów z tego tytułu na Dzierżawcę do czasu wybrania własnego wykonawcy?

Odpowiedź:

GDDKiA stoi na stanowisku, że przyszły dzierżawca powinien sam odpowiadać od dnia podpisania umowy za utrzymanie całego terenu MOP.

11. Zieleń (trawa, drzewa, krzewy, pnącza itp.):

a) czy zieleń pozostaje w okresie/okresach gwarancyjnych?

b) jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja/gwarancje obowiązują?

c) czy gwarancja - w okresie jej obowiązywania - wyłącza obowiązki Dzierżawcy zapisane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym?

d) jeżeli zieleń objęta jest gwarancją proszę o udostępnienie harmonogramu pielęgnacji oraz przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego;

e) proszę o udostępnienie aktualnych map i specyfikacji nasadzeń, a także instrukcji pielęgnacji zieleni,

f) jaka jest powierzchnia terenów zielonych MOP,

g) czy w sytuacji przejęcia terenu MOP w okresie zimowym, GDDKiA dopuszcza możliwość przekazania w utrzymanie Dzierżawcy terenów zielonych w okresie późniejszym (np.: na wiosnę),

Odpowiedź:

a) gwarancja na zieleń zakończyła się 30.06.2023 r.

b) nie dotyczy

c) nie dotyczy

d) nie dotyczy

e) mapy nasadzeń znajduje się w projekcie budowlanym,

f) powierzchnia terenów zielonych MOP znajduje się w projekcie budowlanym

g) GDDKiA stoi na stanowisku, że przyszły dzierżawca powinien sam odpowiadać od dnia podpisania umowy za utrzymanie całego terenu MOP.

12. Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa:

a) czy pozostają w okresie/okresach gwarancyjnych?

b) jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja/gwarancje obowiązują?

c) jakie urządzenia zostaną przekazane Dzierżawcy w obsługę oraz w jakim czasie; prosimy o specyfikację,

d) jaka jest powierzchnia całkowita terenów utwardzonych?

e) czy wymagane jest podejmowanie przez Dzierżawcę dodatkowych czynności poza gwarancyjnych i jakie są to czynności?

f) prosimy o przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego oraz zakresu jego przeprowadzenia,

g) prosimy o udostępnienie harmonogramu i zakresu przeglądów gwarancyjnych jeżeli gwarancje zostały udzielone,

h) prosimy o przekazanie kopii dokumentu zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB),

Odpowiedź:

a) tak

b) Wierzchowiska: Wykonawca Kontraktu udzielał Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na przedmiot umowy na okres 72 miesięcy, za wyjątkiem robót określonych poniżej:

Pozostałe urządzenia i akcesoria branżowe:

podajniki na mydło, śmietniki – 6 lat; suszarka – 3 lata; przewijak, lustro – 5 lat ceramika – 5 lat; mała architektura (kosz na śmieci) – 2 lata; zabawki na placu zabaw – 2 lata; sterownik (brama) 1 rok; szlaban - 2 lata; klimatyzator WC – 6 lat; wentylator WC – 2 lata; maty elektryczne – 20 lat; biologiczna oczyszczalnia - wg DTR; ładowarka samochodowa – 5 lat; zieleń -pielęgnacja – 1 rok; słup, wysięgnik – 2 lata; oprawa oświetleniowa WC – 5 lat; czujnik ruchu WC – 2 lata; system odgromowy – 3 lata; studnia kablowa – 2 lata; monitoring – 3 lata; UPS WC – 2 lata; zestaw pomp WC – 2 lata; oprawa oświetlenia ulicznego – 2 lata; czujnik do zbiornika z materiałem niebezpiecznym – 6 lat;

Bystrzejowice: Wykonawca Kontraktu udzielał Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na przedmiot umowy na okres 72 miesięcy, za wyjątkiem robót określonych poniżej:

Pozostałe urządzenia i akcesoria branżowe:

podajniki na mydło, śmietniki – 6 lat; suszarka – 3 lata; przewijak, lustro – 5 lat ceramika – 5 lat; mała architektura (kosz na śmieci) – 2 lata; zabawki na placu zabaw – 2 lata; sterownik (brama) 1 rok; szlaban - 2 lata; klimatyzator WC – 6 lat; wentylator WC – 2 lata; maty elektryczne – 20 lat; biologiczna oczyszczalnia - wg DTR; ładowarka samochodowa – 5 lat; zieleni -pielęgnacja – 1 rok; słup, wysięgnik – 2 lata; oprawa oświetleniowa WC – 5 lat; czujnik ruchu WC – 2 lata; system odgromowy – 3 lata; studnia kablowa – 2 lata; monitoring – 3 lata; UPS WC – 2 lata; zestaw pomp WC – 2 lata; oprawa oświetlenia ulicznego – 2 lata; czujnik do zbiornika z materiałem niebezpiecznym – 6 lat;

c) przekazywany jest cały MOP ze wszystkimi urządzeniami

d) informacje dot. powierzchni całkowitej terenów utwardzonych znajduje się w projekcie budowlanym (zał. płyta CD)

e) Nie jest wymagane podejmowanie dodatkowych czynności poza gwarancyjnych przez Dzierżawcę po nad to co zawarte zostanie w Umowie.

f) dokumentację z ostatniego przeglądu gwarancyjnego przekazujemy w załączeniu (zał. 12)

g) przeglądy wykonywane są co rocznie

h) kopię dokumentu zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków przekazujemy w załączeniu (zał. płyta CD).

13. Urządzenia z zakresu: gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska ppoż. - jaki jest oczekiwany zakres obsługi przez Dzierżawcę:

a) oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

b) przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,

c) Separatorów,

d) pozostałych urządzeń - jakich?

Odpowiedź:

Dzierżawca obsługuje wszystkie urządzenia z zakresu: gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska ppoż. znajdujące się na MOP.

14. Czy infrastruktura energetyczna na terenach MOP, wykonana w ramach inwestycji zrealizowanej przez GDDKiA, umożliwi montaż stacji ładowania pojazdów osobowych oraz ciężarowych o napędzie elektrycznym o mocy wskazanej w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym [dalej OPF]?

Odpowiedź:

Z informacji uzyskanych z PGE Dystrybucja wynika, że infrastruktura energetyczna na terenie MOP Wierzchowiska i MOP Bystrzejowice nie ma możliwości technicznych przyłączenia do sieci dystrybucyjnej nN 0,4kV z mocą przyłączeniową wskazaną w OPF. Jednocześnie informujemy, iż maksymalna dostępna moc przyłączeniowa w miejscu przyłączenia:

- MOP Wierzchowiska ze stacji transformatorowej Wierzchowiska 14 wynosi 100 kW po wymianie transformatora i przystosowaniu stacji do zwiększonego obciążenia.

- MOP Bystrzejowice ze stacji transformatorowej Bystrzejowice ST-20 wynosi 200 kW.

15. Z analizy wynika, że najbliższy główny punkt zasilający, który mógłby posłużyć jako punkt przyłączenia zlokalizowany jest około 4,5 km od MOP Wierzchowiska i 7,7 km od MOP Bystrzejowice. Wobec powyższego, czy GDDKiA uzyskała warunki techniczne przyłącza elektrycznego do sieci dystrybucyjnej dla stacji ładowania pojazdów osobowych oraz ciężarowych o napędzie elektrycznym od lokalnego operatora systemu dystrybucji [PGE Dystrybucja S.A.]? W przypadku ich pozyskania, prosimy o przekazanie dokumentów.

Odpowiedź:

GDDKiA Oddział Lublin wystąpił z wnioskiem do PGE Dystrybucja S.A. o wydanie warunków technicznych przyłącza elektrycznego do sieci dystrybucyjnej dla stacji ładowania pojazdów osobowych oraz ciężarowych o napędzie elektrycznym. GDDKiA Oddział w Lublinie bierze pod uwagę możliwość przedłużenia postępowania do czasu uzyskania przedmiotowych warunków z PGE Dystrybucja S.A.

16. Prosimy o przekazanie dokumentacji technicznej stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach MOP (obie lokalizacje) wraz parametrami linii energetycznych zasilających te stacje.

Odp.

W załączeniu przekazujemy dokumentację techniczną stacji transformatorowej z MOP Wierzchowiska (płyta CD). Na MOP Bystrzejowice właścicielem stacji transformatorowej jest PGE, GDDKiA Oddział w Lublinie nie posiada ww. dokumentacji.

17. Czy koszt ewentualnego dostosowania infrastruktury energetycznej, zlokalizowanej poza terenem obu MOP, do montażu stacji ładowania pojazdów o mocach wskazanych w OPF w całości obciąża potencjalnego Dzierżawcę?

Odpowiedź:

Dostosowanie infrastruktury energetycznej spoczywa na potencjalnym Dzierżawcy.

18. W przypadku pozytywnej odpowiedzi na ww. pytanie nr 4, wnosimy o zmianę zapisów OPF dla obu MOP w części „Stacje ładowania pojazdów osobowych o napędzie elektrycznym” oraz „Stacje ładowania pojazdów ciężarowych o napędzie elektrycznym”. Proponujemy zmianę zapisów: „MOP zlokalizowany na sieci kompleksowej TEN-T: I etap - do 31 grudnia 2030 r., II etap - do 31 grudnia 2035 r.” na: Realizacja stacji ładowania pojazdów nie później niż po 24 miesiącach od dnia podjęcia decyzji (przez dzierżawcę / wydzierżawiającego), nie wcześniej niż do 31 grudnia 2035r.

Odpowiedź:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie wyraża zgody na zmianę w zapisach OPF.

19. Zwracamy się z prośbą o informację czy otrzymali już Państwo warunki techniczne przyłącza elektrycznego do sieci dystrybucyjnej, dla stacji ładowania pojazdów osobowych oraz ciężarowych o napędzie elektrycznym od lokalnego operatora systemu dystrybucji.

Odpowiedź:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych Oddział w Lublinie informuje, że w dniu 11.10.2023 r. zostały wysłane do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin wnioski o wydanie warunków przyłączeniowych pod budowę stacji ładowania dla samochodów osobowych i ciężarowych na MOP Bystrzejowice i MOP Wierzchowiska. W udzielonej odpowiedzi, PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin wskazała na konieczność zmiany wniosków o wydanie warunków przyłączeniowych. W dniu 3 listopada br. tutejszy Oddział ponownie wystąpił z wnioskami o wydanie warunków W2 (dla III grupy przyłączeniowej). Dystrybutor ma 60 dni na wydanie warunków. Obecnie oczekujemy więc na ich wydanie.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Sławomir Górecki
Zastępca Dyrektora Oddziału