

### **Informacja o Warunkach Przetargu**

**na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 od węzła Zielona Góra Południe do węzła Niedoradz, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):**

- 1) Obiekt I: „Racula Zachód” kat. III w km 197+826 - strona prawa**
- 2) Obiekt II: „Racula Wschód”, kat. II w km 197+826 – strona lewa**

**Postępowanie nr O/ZG.Z-1.630.37.2021**

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawią w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, w formie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP).

**Obiekty, będące przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłych Dzierżawców MOP wskazane są w dalszej części IWP oraz w załącznikach do IWP.**

Wydzierżawiający:

**Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad  
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze**

dane teleadresowe:

ul. Bohaterów Westerplatte 31

65-950 Zielona Góra

Tel.: (68) 327 10 68

Fax: (68) 325 34 68

ZATWIERDZAM

Zielona Góra, dnia 15-11-2021

Katarzyna Kondracka

Z-ca Dyrektora Oddziału  
ds. Zarządzania Drogami i Mostami

podpis

## Spis treści:

- Rozdział I** – Instrukcja dla uczestnika przetargu,  
**Rozdział II** – Opis nieruchomości.

### **Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:**

- Załącznik nr 1:** Wzór umowy dzierżawy
- a. Obiekt I: „Racula Zachód” w km 197+826 – strona prawa
  - b. Obiekt II: „Racula Wschód” w km 197+826 – strona lewa
- Załącznik nr 2:** Formularz „Oferta”
- a. Obiekt I: „Racula Zachód” w km 197+826 – strona prawa
  - b. Obiekt II: „Racula Wschód” w km 197+826 – strona lewa
- Załącznik nr 3:** Obligatoryjne Programy Funkcjonalne (OPF) dla MOP, określające wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Obiektów, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.
- a. Obiekt I: „Racula Zachód” w km 197+826 – strona prawa
  - b. Obiekt II: „Racula Wschód” w km 197+826 – strona lewa
- Załącznik nr 4:** Zakres nieruchomości MOP przewidzianych do oddania w dzierżawę (załącznik graficzny)
- Załącznik nr 5:** Dokumentacja techniczna MOP
- a. Obiekt I: „Racula Zachód” w km 197+826 – strona prawa, w tym:
    - a.1 Plan orientacyjny
    - a.2 Plan zagospodarowania terenu istniejącego obiektu użyteczności publicznej – stacja paliw nr 1120 Racula
    - a.3 Dokumentacja techniczna istniejącej stacji paliw Racula Zachód
    - a.4 Wybrane fragmenty dokumentacji geologiczno-inżynierskiej
    - a.5 Uzgodnienia i warunki techniczne; decyzje i pozwolenia
    - a.6 Dokumenty dotyczące ochrony środowiska
  - b. Obiekt II: „Racula Wschód” w km 197+826 – strona lewa, w tym:
    - b.1 Plan orientacyjny
    - b.2 Plan zagospodarowania terenu istniejącego MOP Racula Wschód
    - b.3 Dokumentacja powykonawcza MOP Racula Wschód
    - b.4 Wybrane fragmenty dokumentacji geologiczno-inżynierskiej
    - b.5 Uzgodnienia i warunki techniczne; decyzje i pozwolenia
    - b.6 Dokumenty dotyczące ochrony środowiska
    - b.7 Projekt stacji trafo Racula Wschód
- Załącznik nr 6:** Standard utrzymania MOP
- Załącznik nr 7:** Prognoza ruchu drogi ekspresowej S3 na odcinku w. Zielona Góra Południe – w. Niedoradz

Uwaga: **Dokumenty stanowiące zawartość załączników nr 5a i 5b do IWP, ze względu na swoją objętość, nie zostały w całości zamieszczone na stronie internetowej. Wyzierżawiający udostępni na wniosek Oferenta ww. materiały w formie nagrania na płycie DVD.**

## **ROZDZIAŁ I. INSTRUKCJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU.**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad („Wydzierżawiający”), zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości, wskazanych w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na których będzie prowadzona działalność związana z obsługą ruchu, w formie Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować Obiekty z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP:

- 1) kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro
- 2) lub/i kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w fakultatywny obiekt noclegowy w formie motelu,

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

Na MOP Racula Zachód funkcjonuje obecnie obiekt usługowo – handlowy wraz ze stacją paliw, na podstawie umowy dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad a Polskim Koncernem Naftowym ORLEN Spółka Akcyjna. Przedmiotowa umowa zawarta została z terminem obowiązywania do dnia 07.04.2022 r.

Zamiarem Wydierżawiającego jest jak najdłuższe zapewnienie wysokiego poziomu usług użytkownikom drogi ekspresowej S3, w tym zapewnienie możliwości zatankowania pojazdów, również po zakończeniu umowy z obecnym dzierżawcą. Dlatego z chwilą wyłonienia, w drodze przetargu, nowego dzierżawcy Obiektu I MOP Racula Zachód, powinien on przystąpić do fazy projektowania nowego zagospodarowania terenu MOP. Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień projektu budowlanego, Dzierżawca będzie uprawniony do rozpoczęcia fazy robót budowlanych, która nastąpi po przekazaniu nieruchomości, jednak nie wcześniej niż po upływie terminu obowiązywania obecnej umowy dzierżawy tj. 07.04.2022 r. Po tym terminie, do czasu zakończenia fazy projektowania Wydierżawiający dopuszcza możliwość prowadzenia, przez nowego dzierżawcę, działalności gospodarczej (w tym w szczególności sprzedaży paliw) na istniejącym obiekcie pod warunkiem posiadania koncesji w zakresie paliw ciekłych.

W celu dostosowania Obiektu I „Racula Zachód” do MOP kategorii III Wydierżawiający będzie wymagał od Dzierżawcy obligatoryjnej budowy infrastruktury (m.in. dróg manewrowych, parkingów dla samochodów osobowych, autobusów, samochodów ciężarowych itd.) zgodnie z zapisami OPF . Wydierżawiający pozostawia do decyzji Dzierżawcy, czy postanowi zmodernizować istniejącą infrastrukturę Obiektu I MOP Racula Zachód do wymagań OPF, czy też postanowi rozebrać budowlę i zrealizować założenia OPF od podstaw. Wydierżawiający dopuszcza również możliwość rezygnacji z budowy wolnostojącego budynku toalet, pod warunkiem zapewnienia ciągłego dostępu z zewnątrz do węzła sanitarnego znajdującego się w budynku stacji paliw oraz spełniającego wymagania OPF w zakresie wyposażenia.

Obiekt II „Racula Wschód” został, staraniem GDDKiA, wybudowany w 2019 r. do standardu MOP kat. I. W wyniku realizacji powstały m.in. drogi manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów osobowych, ciężarowych, autobusów, wolnostojący budynek toalet, część rekreacyjna. Wydierżawiający będzie wymagał od Dzierżawcy dostosowania MOP do kat. II, w szczególności poprzez budowę stacji paliw i restauracji (jako jeden wspólny lub oddzielne budynki).

Na MOP kategorii III (Obiekt I „Racula Zachód”) Wydierżawiający nie będzie wymagał od Dzierżawcy obligatoryjnej budowy obiektu noclegowego w okresie trwania dzierżawy. Dzierżawca przewidzi jednak i zabezpieczy rezerwę terenu pod obiekt noclegowy, wraz z niezbędną infrastrukturą (dojście, dojazd wraz z miejscami postojowymi przy budynku).

### **2. TRYB POSTĘPOWANIA**

Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim.

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

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

### 3. DEFINICJE

Ilekróć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- 3.1 „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu;
- 3.2 „Wydierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze.
- 3.3 „Oferencie” – należy przez to rozumieć podmiot (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który złożył Ofertę w ramach niniejszego postępowania.
- 3.4 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy Obiektu;
- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro lub kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w obiekt noclegowy w formie motelu
- 3.6 „Obiektie I” – należy przez to rozumieć MOP Racula Zachód km 197+826 – strona prawa
- 3.7 „Obiektie II” – należy przez to rozumieć MOP Racula Wschód km 197+826 – strona lewa
- 3.8 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
- 3.9 „Najkorzystniejszej ofercie” – należy przez to rozumieć Ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny dokonywanej zgodnie z Rozdziałem I pkt 13. i 14. IWP.
- 3.10 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.
- 3.11 „Czynszu od Przychodu” – należy przez to rozumieć miesięczną płatność dokonywaną przez Dzierżawcę, której wysokość uzależniona jest od wysokości przychodów osiągniętych przez Dzierżawcę z tytułu działalności prowadzonej na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych.

### 4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy są niezależne od siebie Obiekty I i II przeznaczone na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro i/lub kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w fakultatywny obiekt noclegowy w formie motelu.
- 4.2 Obiekty I i II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.
- 4.3 Wydierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na **drodze ekspresowej**, pomiędzy Miejscami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi, musi znajdować się, co najmniej, jedno Miejsce Obsługi Podróżnych prowadzone przez innego Dzierżawcę. Zasadę tę można zilustrować wzorem ABAB, gdzie A, B oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A, B . Zasada ta ma zastosowanie także do stacji paliw prowadzonych w Miejscach Obsługi Podróżnych, nawet, jeśli dane Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone są przez różne podmioty.

W związku z powyższym Wydzierżawiający informuje o sąsiadujących Miejscach Obsługi Podróżnych:

<b>Droga ekspresowa S3 strona prawa</b>	<b>Droga ekspresowa S3 strona lewa</b>
<b>MOP „Popowo Zachód” (km 120+800) – Lotos Paliwa</b>	<b>MOP „Lubin Północ” (km 264+958) - BP</b>
<b>MOP „Kępsko Zachód” (km 167+600) – Circle K</b>	<b>MOP „Niegosławice Wschód” (km 233+400) – nieruchomość niezabudowana</b>
<b>Obiekt I MOP „Racula Zachód” (km 197+826)</b>	<b>Obiekt II MOP „Racula Wschód” (km 197+826)</b>
<b>MOP „Niegosławice Zachód” (km 232+500) – nieruchomość niezabudowana</b>	<b>MOP „Kępsko Wschód” (km 167+700) – Circle K</b>
<b>MOP „Polkowice” (km 256+508) - BP</b>	<b>MOP „Popowo Wschód” (km 120+800) – Lotos Paliwa</b>

4.4 Zasady opisane w punkcie 4.3, dotyczą zarówno Oferenta jak i podmiotów dominujących lub zależnych względem Oferenta w rozumieniu art. 4 pkt. 15 i 16 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku (Dz.U. 2020 poz. 2080).

## **5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI**

- 5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat od dnia przekazania całej nieruchomości (Obiektu).
- 5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji zgodnie z terminami wskazanymi w Obligatoryjnych Programach Funkcjonalnych dla MOP, z tym, że zakończenie inwestycji nastąpi nie później niż po **24 (dwudziestu czterech) miesiącach**.
- 5.3 Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 (OPF) do IWP.
- 5.4 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu Czynnosc Podstawowy oraz Czynnosc od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

## **6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

- 6.1 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 (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie dzierżawy).
- 6.2 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren Obiektu I po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym oraz obecnym Dzierżawcą.
- 6.3 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren Obiektu II po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym.
- 6.4 Wydzierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy (w tym dokumentację techniczną obecnych MOP). Pisemny wniosek zawierać będzie m.in. oświadczenie, podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania danego podmiotu, potwierdzające, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu spełnia warunki określone w punkcie 7 poniżej.

## 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 posiadają **minimum 3 lata doświadczenia** w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności, polegającej na obsłudze podróźnych, w miejscach obsługi podróźnych, na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert);
- 7.4 prowadzą **minimum 3 stacje paliw**. W wypadku, gdy stacje nie są prowadzone pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który również spełnia warunek prowadzenia minimum 3 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela Oferentowi licencji do używania marki handlowej na danym Obiekcie, pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych), na okres trwania dzierżawy. Dopuszcza się udzielenie ww. licencji na okres krótszy niż okres trwania dzierżawy, lecz nie mniejszy niż 5 lat, pod warunkiem, iż minimum na 3 miesiące przed jego upływem Dzierżawca przedstawi następną umowę na używanie marki handlowej na okres co najmniej 5 kolejnych lat. W takim wypadku:
  - procedura przedstawiania przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu umowy licencyjnej będzie powtarzana do końca trwania okresu dzierżawy, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy,
  - ewentualna zmiana przez Dzierżawcę marki handlowej, pod którą na MOP ma być prowadzona Działalność Podstawowa, wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy. Wydzierżawiający może odmówić udzielenia zgody na zmianę marki handlowej, np. w celu zachowania zasady AB, określonej w punkcie 4.3. IWP lub w przypadku niespełniania przez nowy podmiot, udzielający Dzierżawcy licencji do używania marki handlowej, warunku prowadzenia minimum 3 stacji pod własną marką;
- 7.5 uzyskali **średni roczny przychód za ostatnie dwa lata obrotowe** (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości **nie mniejszej niż 10 mln 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 Wydzierżawiającego 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 oświadczenie o posiadaniu minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności polegającej na obsłudze podróźnych w miejscach obsługi podróźnych na autostradach lub drogach ekspresowych w rozumieniu przepisów obowiązujących

w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona lub minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert); oświadczenie powinno wskazywać kraje, w jakich prowadzona była działalność oraz lata prowadzenia działalności, jak również nazwy, pod jaką działalność była prowadzona;

- 8.1.4 oświadczenie:
- a) o prowadzeniu minimum 3 stacji paliw pod własną marką, wraz z ich wykazem lub
  - b) o prowadzeniu 3 stacji paliw pod marką innego podmiotu lub markami innych podmiotów, wraz z wykazem przedmiotowych stacji paliw oraz zawartą umowę z podmiotem prowadzącym min. 3 stacje paliw pod własną marką pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych), na mocy której podmiot ten udzielił Oferentowi licencji do jej używania i prowadzenia pod nią Działalności Podstawowej na danym Obiekcie, na okres trwania umowy dzierżawy lub okres nie krótszy niż 5 lat. W celu wykazania spełnienia omawianego warunku, zamiast ww. umowy, Oferent może przedstawić pisemne zobowiązanie się podmiotu udzielającego licencji do zawarcia takiej umowy po wyborze Oferenta na Dzierżawcę danego Obiektu najpóźniej na 7 dni przed planowanym podpisaniem Umowy Dzierżawy pomiędzy Wydzierżawiającym a Oferentem. Nieprzedstawienie przedmiotowej umowy w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie stanowić będzie przesłankę do zatrzymania wadium, zgodnie z pkt. 10.5 IWP.
- 8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. 2021 poz. 716) lub jeśli podmiot uprawniony do obrotu paliwami ciekłymi nie prowadzi działalności gospodarczej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej – odpowiednik koncesji na obrót paliwami ciekłymi na terenie właściwego Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), gdzie taka działalność jest prowadzona; w przypadku składania umowy z podmiotem, który będzie udzielał licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą prowadzone są stacje paliw, należy złożyć dokument koncesji wystawiony na ten podmiot;
- 8.1.6 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 2 lata obrotowe. W przypadku podmiotów niezobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat – inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności 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 któregokolwiek z członków Konsorcjum.
- 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. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT.**

- 9.1 Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
- 9.2 Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
- 9.3 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. W takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczony przez tłumacza przysięgłego tłumaczenie tekstów ww. gwarancji.
- 9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.5 Oferta powinna zawierać:
  - 9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 2 (a/b) do IWP.
  - 9.5.2. wykazanie źródeł finansowania robót budowlanych i ich udokumentowanie poprzez przedłożenie informacji (opinii) z banku lub instytucji kredytowej, w której Oferent posiada rachunek, potwierdzającej dysponowanie środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą sfinansować roboty budowlane,
  - 9.5.3. dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8.1 IWP;
  - 9.5.4. dowód wniesienia wadium,
- 9.6 Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydzierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.
- 9.7 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 Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
- 9.8 Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
- 9.9 Oferta – 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.
- 9.10 Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień Rozdziału I pkt. 9.7 IWP.
- 9.11 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 Zielonej Górze**  
**ul. Bohaterów Westerplatte 31**  
**65-950 Zielona Góra**

**„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 od węzła Zielona Góra Południe do węzła Niedoradz, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”**

## **10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.**

10.1 Najpóźniej w dniu złożenia Oferty, Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium w postaci gotówki bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania Ofertą, w wysokości:

Obiekt I: **100.000,00** (słownie: sto tysięcy) złotych.

Obiekt II: **100.000,00** (słownie: sto tysięcy) złotych.

Do Oferty Oferent dołącza potwierdzenie wniesienia wadium w formie gotówki bądź dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Treść gwarancji musi przewidywać wszelkie przypadki zatrzymania wadium określone poniżej w pkt 10.5 Rozdziału I IWP. Wadium w formie gotówkowej należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego:

**Bank Gospodarstwa Krajowego,**

**nr 87 1130 1222 0030 2036 0490 0002**

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

10.2 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, w następujących przypadkach:

10.2.1 jeżeli upłynął termin związania Ofertą,

10.2.2 jeżeli zawarto umowę dzierżawy i wniesiono zabezpieczenia nią wymagane,

10.2.3 jeżeli Wydierżawiający unieważnił przetarg lub zamknął go bez dokonywania wyboru ofert.

10.3 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta, który:

10.3.1 wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert lub

10.3.2 został wykluczony z przetargu lub jego Oferta została odrzucona.

10.4 Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.

10.5 Wydierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta została wybrana:

10.5.1 odmówił lub uchyla się od terminowego podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie lub

10.5.2 oświadczył, że umowy nie podpisze lub

10.5.3 nie dokonuje czynności prawnej lub faktycznej koniecznej do terminowego podpisania umowy lub

10.5.4 nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub

10.5.5 terminowe zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## 11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w Zielonej Górze  
ul. Bohaterów Westerplatte 31  
65-950 Zielona Góra  
w pokoju nr 5 – Biuro Podawcze, parter  
w terminie do dnia 19.01.2022 r. do godz. 12:00**

W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wydierżawiającego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia Oferty do siedziby GDDKiA Oddziału w Zielonej Górze.

- 11.2 Oferta otrzymana przez Wydierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
- 11.3 Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godzinie 12:15** w siedzibie Wydierżawiającego, **pokój nr 52 (mała sala konferencyjna)**. Podczas otwarcia Wydierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe. W przypadku utrzymania się stanu epidemicznego i wprowadzanymi w związku z tym ograniczeniami w organizowaniu spotkań Wydierżawiający dopuszcza otwarcie ofert bez udziału Oferentów.

## 12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.

- 12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.
- 12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wydierżawiający może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 50 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.
- 12.3 Wydierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** (trzydziestu) dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

## 13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

- 13.1 Po upływie terminu składania Ofert, Wydierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności w złożonych dokumentach, Wydierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydierżawiający wykluczy Oferenta, którego dotyczyło wezwanie.
- 13.2 Niezależnie od powyższego, Wydierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 13.3 Wydierżawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7. IWP, oraz jeżeli Oferta:
- 13.3.1 nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
  - 13.3.2 została złożona po terminie, wskazanym w punkcie 11.1. Rozdziału I IWP,
  - 13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.
- 13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydierżawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Podstawowego oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt.

- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż:

**Dla Obiektu I: 5 000,00 PLN netto (słownie: pięć tysięcy zł)**

**Dla Obiektu II: 5 000,00 PLN netto (słownie: pięć tysięcy zł)**

- 13.7 Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Podstawowego, za dany Obiekt, przedstawia się następująco:

$$A = \frac{B}{C} \times 100$$

gdzie:

A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu Podstawowego za dany Obiekt;

B – zaoferowany, przez danego Oferenta, Czynsz Podstawowy netto, za dany Obiekt, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C – najwyższy Czynsz Podstawowy netto zaoferowany za dany Obiekt (wyrażony w PLN).

- 13.8 Nadmienia się, że Dzierżawca oprócz Czynszu Podstawowego płacić będzie Wyzdierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
- 13.9 W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na którykolwiek z Obiektów, w terminie wyznaczonym przez Wyzdierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wyzdierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała drugą najlepszą ocenę w przetargu na dany Obiekt.

#### **14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ**

- 14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższy Czynsz Podstawowy, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej dla każdego Obiektu oddzielnie, oraz nie została odrzucona zgodnie z trybem przewidzianym w Rozdziale I pkt 13.3 IWP.
- 14.2 Komisja Przetargowa po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej dla danego Obiektu i wystąpi do Dyrektora Oddziału o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą..
- 14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wyzdierżawiający pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu Podstawowego równej lub niższej, niż zaoferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wyzdierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.
- 14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Obiektu oddzielnie.

#### **15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.**

- 15.1 Wyzdierżawiający wymaga od Dzierżawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
- 15.2 Gwarancja należytego wykonania umowy zostanie wniesiona przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości. Projekt Gwarancji należytego wykonania umowy należy przedłożyć Wyzdierżawiającemu w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy. Wyzdierżawiający dopuszcza wniesienie Gwarancji Należytego Wykonania umowy w formie pieniężnej na wskazany przez Wyzdierżawiającego rachunek bankowy z zachowaniem wskazanego powyżej terminu.
- 15.3 Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania opisane zostały w Załączniku nr 1 do IWP – Wzór umowy.

## 16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ.

- 16.1 Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej (<https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP>) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszej IWP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące IWP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści IWP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pan Krzysztof Młynarczak, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze ul. Bohaterów Westerplatte 31, tel (68) 327 10 68 wew. 205; e-mail: kmlynarczak@gddkia.gov.pl
- 16.3 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej, numer telefonu. Złożenie wniosku umożliwi otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących IWP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wydzierżawiającego.
- 16.4 Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z Oferentami, którzy złożyli Oferty.
- 16.5 Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przysyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

**Generalna Dyrekcja dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w Zielonej Górze  
ul. Bohaterów Westerplatte 31  
65-950 Zielona Góra**

z adnotacją:

***„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 od węzła Zielona Góra Południe do węzła Niedoradz, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”***

### **Postępowanie nr O/ZG.Z-1.630.37.2021**

- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: sekretariat\_zga@gddkia.gov.pl). Każda ze stron może zgłosić w przesłanym dokumencie, za pośrednictwem poczty elektronicznej, żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji drogą elektroniczną nie dotyczą Ofert, załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 16.7 W związku z przygotowaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. W tym samym trybie Wydzierżawiający przekaże również ewentualne wyjaśnienia. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na wnioski o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.8 Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej IWP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.
- 16.9 Po terminie opisanym w Rozdziale I w pkt 16.8 zmiana IWP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.
- 16.10 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie (<https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP>) oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

## **ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.**

**Obiekt I – MOP „Racula Zachód”** położony jest w rejonie km 197+826 (strona prawa) drogi ekspresowej S3, na terenie gminy m. Zielona Góra, powiat m. Zielona Góra, województwo lubuskie.

Inwestycja realizowana jest na działkach nr: 47/5, 48/7, 48/10, obręb 0044 Racula

Powierzchnia nieruchomości przeznaczonych MOP: ok. 9,5 ha

Nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy zabudowana jest:

- budynkami stanowiącymi obiekt handlowo – usługowy stacji paliw oraz obiektem gastronomicznym wraz z budowlami i urządzeniami zasilającymi w/w obiekt oraz infrastrukturą towarzyszącą,
- budynkiem stacji uzdatniania wody,
- hydrofornią, stacją transformatorową, ujęciem wody, masztem telefonii komórkowej.

**Na terenie MOP Racula Zachód zlokalizowana jest stacja paliw z całą infrastrukturą (m.in. węzłem sanitarnym) wraz z obiektem restauracyjnym. Wydierżawiający pozostawia do decyzji Dzierżawcy, czy postanowi zmodernizować istniejącą infrastrukturę do wymagań OPF, czy też postanowi rozebrać budowle i zrealizować założenia OPF od podstaw.**

### **UWAGA:**

Aktualnie stacja paliw Orlen posiada własną oczyszczalnię ścieków, z której oczyszczone odcieki odprowadzane są na dz. 48/14, w obrębie 0044, m. Zielona Góra, nieznajdującej się w zarządzie Wydierżawiającego (działka ta nie jest objęta przedmiotem dzierżawy). W celu zagospodarowania ścieków z MOP Racula Zachód należy zrealizować nową oczyszczalnię ścieków lub szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe i stałe lub przyłączyć do kanalizacji miejskiej.

MOP Racula Zachód i Wschód obecnie zasilane są wspólnie z istniejącej kontenerowej stacji transformatorowej typu STKT-20/630 15/0,4 kV nr So-959 „MOP RACULA”. Docelowo przewiduje się rozdzielanie zasilania MOP Racula Zachód i Wschód, co ma zostać zrealizowane poprzez budowę nowej stacji Trafo na terenie MOP Racula Wschód. Do decyzji Dzierżawcy pozostawia się określenie parametrów nowej stacji TRAF0, która zaspokoi jego potrzeby, oraz jej realizację na terenie MOP Racula Zachód. Wszelkie zmiany w zakresie zasilania Obiektu I nie mogą powodować uniemożliwienia podpisania umowy na sprzedaż energii elektrycznej z wybranym w trybie zamówień publicznych sprzedawcą na potrzeby Wydierżawiającego z uwagi na zasilanie z istniejącej stacji TRAF0 urządzeń infrastruktury drogowej.

Teren będący przedmiotem dzierżawy jest w znacznym stopniu zalesiony. Wydierżawiający nie przewiduje dokonywania wycinki we własnym zakresie, jednak udzieli Dzierżawcy zgody na wycinkę tych drzew, które kolidować będą z projektowanym zagospodarowaniem MOP. Wycinka będzie możliwa po uzyskaniu stosownego zezwolenia na wycinkę drzew, określonego przepisami ustawy o ochronie przyrody. Wydierżawiający upoważni Dzierżawcę do wystąpienia w imieniu Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad przed organami administracyjnymi w celu uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej na wycinkę. Drewno stanowiąc będzie własność Skarbu Państwa, po dokonaniu wycinki należy poddać je brakowaniu i przekazać do Obwodu Drogowego w Nowej Soli. Wydierżawiający przewiduje przeprowadzenie postępowania sprzedaży drewna, w tym celu drewno po wycince należy złożyć na terenie MOP Racula Zachód i do czasu jego zbycia przez Wydierżawiającego podlegało ono będzie ochronie przez Dzierżawcę. W przypadku braku zainteresowania nabyciem drewna oraz wyczerpaniu możliwości jego sprzedaży w oparciu

o procedurę zbycia, a w konsekwencji jego niesprzedaniem Dzierżawca zobowiązany będzie zutylizować drewno zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

**Obiekt II – MOP „Racula Wschód”** położony jest w rejonie km 197+826 (strona lewa) drogi ekspresowej S3, na terenie gminy m. Zielona Góra, powiat m. Zielona Góra, województwo lubuskie.

Inwestycja realizowana jest na działkach nr: 48/12, 48/13, 51/7, 143/8, 485/9, 486/1, 651/5, 953/1 obr. 0044 Racula, 222/15 obręb 0053 Ługowo

Powierzchnia nieruchomości przeznaczonych pod MOP: ok. 5,2 ha

Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydierżawiającego:

- stanowiska postojowe, w tym dla: pojazdów przewożących materiały niebezpieczne, samochodów osobowych, samochodów ciężarowych i autobusów, do napraw pojazdów osobowych oraz ciężarowych i autobusów,
- drogi dojazdowe oraz manewrowe na terenie MOP dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
- miejsca do ważenia pojazdów i oddzielnym miejscem dla postoju samochodów ITD znajdujące się przy wjeździe na MOP
- budynek WC, miejsca piknikowe wyposażone w zadaszenie (stoliki i miejsca siedzące), siłownię plenerową, plac zabaw dla dzieci
- chodniki i dojścia do miejsc wypoczynku, budynku WC,
- punkt czerpania wody do celów sanitarnych, zadaszone miejsce przeznaczone na kontenery na śmieci,
- system p-poż w postaci sieci hydrantowej oraz zbiornika p-poż, oświetlenie MOP, system odwodnienia terenu MOP z wód deszczowych,
- zbiornik bezodpływowy (V=30 m3).

#### **UWAGA:**

Zasilanie energią elektryczną istniejącej sieci oświetleniowej i zasilającej 0,4kV na MOP Racula Wschód odbywa się z istniejącego złącza kablowego ZK-2/Pp zabudowanego przy stacji transformatorowej na terenie istn. MOP Racula Zachód.

W celu zapewnienia odrębnego zasilania w energię elektryczną należy zrealizować nową stację transformatorową. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy gotową dokumentację projektową (Projekt Budowlany, Projekt Wykonawczy, Przedmiary Robót, Specyfikacje Techniczne), na podstawie której możliwe jest wykonanie kompaktowej stacji transformatorowej wraz ze wszystkimi zasilającymi liniami kablowymi prowadzącymi od istniejącej stacji TRAF0 na terenie MOP Racula Zachód. Stacja zaprojektowana została w gabarycie mocy do 630kVA – z transformatorem 250 kVA, 3-polową rozdzielnią SN, 8-polową rozdzielnią nn-0,4kV i pozwoli na zrealizowanie zasilania docelowego wg wydanych warunków przyłączenia i zgodnie z zawartą umową z Enea Operator (obowiązująca umowa zobowiązuje Wydierżawiającego do realizacji prac – przyłączenia instalacji klienta na obiekcie MOP Racula Wschód – do dnia 18.12.2022 r). Wydierżawiający pozostawia do decyzji Dzierżawcy, czy określone parametry projektowanej stacji TRAF0 zaspokoją jego potrzeby. W przeciwnym wypadku Dzierżawca opracuje nową dokumentację projektową, uzyska niezbędne uzgodnienia i zrealizuje na jej podstawie stację TRAF0, jednocześnie uprzedzi o tym fakcie Wydierżawiającego w terminie umożliwiającym aneksowanie obowiązującej umowy o przyłączenie do sieci.

Teren będący przedmiotem dzierżawy jest w częściowo zalesiony. Wydierżawiający nie przewiduje dokonywania wycinki we własnym zakresie, jednak udzieli Dzierżawcy zgody na wycinkę tych drzew,

które kolidować będą z projektowanym zagospodarowaniem MOP. Wycinka będzie możliwa po uzyskaniu stosownego zezwolenia na wycinkę drzew, określonego przepisami ustawy o ochronie przyrody. Wyzierżawiający upoważni Dzierżawcę do wystąpienia w imieniu Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad przed organami administracyjnymi w celu uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej na wycinkę. Drewno stanowiąc będzie własność Skarbu Państwa, po dokonaniu wycinki należy poddać je brakowaniu i przekazać do Obwodu Drogowego w Nowej Soli. Wyzierżawiający przewiduje przeprowadzenie postępowania sprzedaży drewna, w tym celu drewno po wycince należy złożyć na terenie MOP Racula Wschód i do czasu jego zbycia przez Wyzierżawiającego podlegało ono będzie ochronie przez Dzierżawcę. W przypadku braku zainteresowania nabyciem drewna oraz wyczerpaniu możliwości jego sprzedaży w oparciu o procedurę zbycia, a w konsekwencji jego niesprzedaniem Dzierżawca zobowiązany będzie zutylizować drewno zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.