

O.BY.Z-1.4201.14.2021.3

Dotyczy: Dzierżawa nieruchomości w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii II „Szubin Wschód” zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S-5 przy jezdni wschodniej (lewej)

Oddział Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy w związku nadesłanym wnioskiem o udzielenie dodatkowych informacji oraz przekazanie materiałów związanych z postępowaniem zamieszcza poniżej odpowiedzi.

1. Prosimy o udostępnienie mapy MOP II Szubin w formacie dwg.

Mapa zostanie udostępniona i umieszczona w ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę MOP.

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

Wydzierżawiający prosi o przedstawienie proponowanych zmian, do których odniesie się po przeprowadzeniu stosownej analizy.

3. Zgodnie z zapisami umowy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisy z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wrysu wraz z podaniem nr księgi wieczystej MOP II Szubin Wschód.

Numer księgi wieczystej gruntów, na których ma powstać MOP II Szubin Wschód to BY1U/00038471/2.

4. W OPF oddzielnie opisane są wymagania 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 z budynkiem stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwo ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Jeżeli Dzierżawca zaprojektuje swoje bistro i restaurację (w budynku stacji paliw) do poziomu spełniającego wymogi jak dla obiektu restauracyjnego określonego w OPF tj. ilość miejsc konsumpcyjnych, wydawanie pełnych posiłków, rozwinięcie węzła sanitarnego itd. to nie ma konieczności stawiania odrębnego budynku gastronomicznego.

Jednocześnie prosimy o wprowadzenie korekt lub wyjaśnień 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;

W zakresie samochodów osobowych wymagana jest ilość dystrybutorów umożliwiająca obsługę minimum sześciu pojazdów osobowych (trzy dystrybutory dwustronne) (wszystkie rodzaje paliwa - PB, ON); stacja przystosowana do tankowania pojazdów w systemie samoobsługowym.

b) **Obiekt noclegowy – MOP ma kat. II i nie przewiduje się na nim budowy obiektu noclegowego, czy Dzierżawca powinien przewidzieć rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektu noclegowego („Dzierżawca zapewni i uzgodni z Wyzierżawiającym rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektu noclegowego na MOP”)?**

Wyzierżawiający nie przewiduje budowy obiektu noclegowego na MOP kat. II Szubin Wschód.

c) **Realizacja MOP II Szubin Wschód przewidziana jest w terminie 24 miesięcy od dnia odbioru nieruchomości, prosimy o sprostowanie zapisu OPF i uwzględnienie terminu 24 miesięcy „*W sytuacji, kiedy Działalność Podstawowa na MOP zostanie uruchomiona wcześniej niż po 18 miesiącach od Daty Odbioru Nieruchomości, Dzierżawca do czasu uruchomienia Działalności Podstawowej zapewni dostęp do elementów/funkcji oznaczonych”;**

Zapis OPF zostanie skorygowany zgodnie z przewidzianym terminem realizacji inwestycji.

5. **Zgodnie z zapisami par. 9.3 załączonej umowy dzierżawy czynsz w wysokości 50% płatny jest w okresie 18 miesięcy od dnia odbioru nieruchomości, natomiast termin realizacji MOP nie powinien przekroczyć 24 miesięcy. W związku z powyższym prosimy o wprowadzenie korekty zapisu par. 9.3 z 18 miesięcy na 24 miesiące.**

Zapis zostanie skorygowany.

6. **Czy wykonane 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.**

Nie było wykonywanych badań gruntu i wód nieruchomości.

7. **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.**

Na terenie przewidzianym pod MOP nie znajduje się żadna stacja transformatorowa.

8. Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 5 w woj. Kujawsko-pomorskim, wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę, o ile nie zostały jeszcze ogłoszone.

Poniżej zestawienie istniejących i planowanych MOP w ciągu drogi S5 w województwie kujawsko-pomorskim:

Droga ekspresowa S5 strona prawa	Droga ekspresowa S5 strona lewa
-	MOP I Święte (rezerwa terenu, przewidziany do budowy)
MOP II Gruczno Zachód (ogłoszenie III kwartał 2021 r.)	MOP II Gruczno Wschód (ogłoszenie III kwartał 2021 r.)
MOP I Szcutki Północ	MOP I Szcutki Południe
MOP I Szubin Zachód (rezerwa terenu, przewidziany do budowy)	MOP II Szubin Wschód (przedmiot postępowania)
MOP II Żnin Zachód	MOP I Żnin Wschód

Szczegółowe lokalizacje MOP przedstawiono na materiałach interaktywnych pod poniższymi linkami:

Odcinek 1: <http://s5nowemarzy-dworzysko.pl/article/multimedia>;

Odcinek 2: <http://s5dworzysko-aleksandrowo.pl/galeria.html>;

Odcinek 5: <http://s5bialeblota-szubin.pl/multimedia>.

9. Prosimy o udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu drogi S5 w woj. kujawsko-pomorskim.

W załączeniu.

10. Dodatkowo przesyłamy listę dokumentów, które umożliwią weryfikację nieruchomości oraz przygotowanie do ewentualnego projektowania, z prośbą o ich przekazanie:

- dokumenty formalne:

a. decyzja ZRID;

W załączeniu.

b. decyzja o pozwolenie na budowę (o ile była wydana);

Decyzja o pozwolenie na budowę nie była wydana.

c. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotu dzierżawy;

W załączeniu. Pierwotnie wydana dla całej inwestycji – MOP nie był wydzielane. W ramach kontynuacji budowy S5 Wykonawca składał wniosek o zmianę decyzji ZRID min. ze względu na ponowna analizę akustyczną w ramach której opracowywał Raport z ponownej – drugiej oceny oddziaływania na środowisko. Postępowanie nie zostało jeszcze zakończone - na przełomie lipca/sierpnia br. spodziewane jest uzyskanie postanowienia w tym zakresie.

d. decyzja pozwolenia wodnoprawnego wraz operatem wodnoprawnym i potwierdzeniem, że przedmiot dzierżawy był ujęty w pozwoleniu wodnoprawnym, opis wzajemnej zależności ścieków wodnych do których następuje odprowadzenie wody opadowej lub ścieków po oczyszczeniu,

opis urządzeń środowiskowych wbudowanych w przedmiot dzierżawy a wynikających z decyzji pozwolenia wodnoprawnego, opis parametrów charakterystycznych przyjętych w operacie wodnoprawnym (np. przyjęta zlewnia, ilość wody opadowej odprowadzonej do naturalnych lub sztucznych cieków, ilość ścieków odprowadzanych do naturalnych lub sztucznych cieków, parametrów ścieków oczyszczonych wprowadzonych do cieków itp.);

W załączeniu.

e. decyzja o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotu dzierżawy;

Decyzja nie została wydana.

f. decyzja o pozwoleniu na użytkowanie drogi ekspresowej nr 5.

Decyzja nie została wydana.

1.2. Projektowe (część opisowa i część rysunkowa)

a. projekt zagospodarowania terenu uwzględniający przedmiot dzierżawy

Projekt zagospodarowania został udostępniony w ogłoszeniu

b. projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektem konstrukcyjnym obiektów wzniesionych na terenie MOP (np. pawilon toalet, o ile występują);

Brak jest obiektów na terenie MOP.

c. projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),

Brak jest obiektów na terenie MOP.

d. projektu branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),

Brak jest obiektów na terenie MOP.

e. projekty branży drogowej terenu dzierżawy wraz z projektem stałej organizacji ruchu (o ile dotyczy);

Brak jest infrastruktury drogowej na terenie MOP.

f. dokumentacja geologiczno-inżynierska

W załączeniu.

1.3. Informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:

a. warunki techniczne przyłączenia,

Wydzierżawiający nie występował o warunki przyłączenia do gestorów sieci.

b. uzgodnienia z gestorami sieci, kopie umów na dostawę i odprowadzenie mediów;

Wydzierżawiający nie zawierał umów 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.

Wydzierżawiający nie doprowadzał żadnych mediów na teren dzierżawy.

11. 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.

Wydzierżawiający z uwagi na trwający proces budowy drogi S5 nie składał powykonawczej geodezyjnej inwentaryzacji do ośrodka geodezyjnego. Przewidywanym terminem złożenia dokumentacji jest trzeci kwartał 2022.

Ponadto Wydzierżawiający informuje, że wydłuża termin składania ofert do dnia 30 sierpnia 2021 r. do godziny 9:30.

Dyrektor Oddziału

3
Sebastian Borowiak

Sprawę prowadzi:

Dominik Zieliński, Specjalista ds. utrzymania dróg, dozielinski@gddkia.gov.pl, tel. 52 323-45-14