

Lublin, 15-01-2024 r.

O/LU.Z-1.630.6.2023.SW.05

Wszyscy Zainteresowani Potencjalni Dzierżawcy

Dotyczy: przetarg na dzierżawę części nieruchomości, zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S19d pod budowę obiektu małej gastronomii, świadczenia usług gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na wydzierżawionej nieruchomości na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Słodków Wschód i MOP Słodków Zachód

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie w odpowiedzi na pytania otrzymane dnia 11.01.2024 r. do przetargu O.LU.Z-1.630.6.2023 udziela poniższych odpowiedzi:

Treść pytań:

1. Przyjmujemy do wiadomości, że minimalny czynsz dzierżawy dla każdego z MOPów wynosi 500 zł. Prosimy o potwierdzenie, że można złożyć ofertę na jeden wybrany MOP (pytanie w kontekście pkt 13.6 IWP).
2. Prosimy o wskazanie podstawy formalnej (prawnej) odmowy sprzedaży napojów alkoholowych na terenie dzierżawionych MOPów. Rozumiemy, że lubelski Oddział GDDKiA suwerennie określa warunki przetargu ale zwracamy uwagę, że przedmiotowy zakaz nie występuje na terenie innych Oddziałów tej instytucji.
3. W świetle zapisów umownych oraz IWP, uważamy za konieczne możliwie dokładne wskazanie przedmiotu umowy na załączonych mapach (lub jeszcze lepiej w projekcie załącznika nr 3 do umowy). Zwracamy uwagę, że teren przeznaczony na małą gastronomię ma około 50 arów powierzchni. Przedmiot umowy oznaczony został jako ok. 240 m², na których znaleźć się musi budynek restauracyjny do 140 m², wyodrębniony ogródek letni, oraz urządzenie vendingowe. Co równie istotne budynek restauracji musi zostać wkomponowany w istniejącą infrastrukturę (toalety, parkingi) oraz uwzględniać przyłącza mediów.
4. W świetle uwag zawartych w pkt 3, prosimy o informację czy Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy drogę dojazdową (ciąg komunikacyjny) dla zapewnienia dostaw zaopatrzenia (odrębne od klientów wejście służbowe i zaopatrzeniowe) a nadto wyznaczone miejsca parkingowe przed wejściem do restauracji (na planach zaznaczone są kolorem białym).
5. Czy istnieje dokumentacja w zakresie istniejących przyłączy (§ 5 ust. 10 umowy mówi o możliwości udostępnienia ich dzierżawcy) a obowiązek dzierżawcy dotyczy jedynie włączenia posadowionych przez siebie obiektów (§ 6 ust. 14 umowy)? W jakim zakresie dzierżawca ponosić będzie koszty funkcjonowania przyłączy - § 6 ust.3 umowy dzierżawy?
6. Czy istnieje możliwość samodzielnego zawarcia przez dzierżawcę umowy dostawy energii elektrycznej oraz gazu do obiektów gastronomicznych?
7. Czy istnieje dokumentacja (decyzja lokalizacyjna, decyzja o warunkach zabudowy) umożliwiająca możliwie szybkie uruchomienie inwestycji?
8. Państwa odpowiedź zawarta w pkt 4 pisma z dnia 05.01.2024 r. to jest: „Zgodnie z zapisami Umowy § 6 ust. 41 obiekt należy do właściciela i tylko od niego będzie zależeć co z nim zrobi (może go odsprzedać kolejnemu dzierżawcy, bądź wykorzystać go w kolejnym okresie dzierżawy itp.)” jest zgodna z intencją Spółki

jako potencjalnego dzierżawcy. W naszej opinii jednak umowa nie zezwala na takie swobodne rozporządzanie obiektem po jej wygaśnięciu: „Po zakończeniu umowy. Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia obiektu gastronomii wraz z elementami towarzyszącymi”. Stąd pytanie o możliwość innego sformułowania przedmiotowego zapisu (§6 ust. 41 umowy).

9. Kiedy nastąpi pierwszą waloryzacja czynszu dzierżawnego (§ 9 ust. 6 umowy)?

Odpowiedź:

1. Zainteresowany Dzierżawca może złożyć ofertę tylko na jeden MOP, gdyż zgodnie z punktem 4.1 IWP, przetarg obejmuje dwie lokalizacje i będą zawarte dwie odrębne umowy dzierżawy.
2. GDDKiA określa warunki udziału w przetargu oraz precyzuje zakres prowadzenia działalności przez Dzierżawców. GDDKiA nie wyraża zgody na zmianę zapisów o zakazie sprzedaży alkoholu.
3. Wydierżawiający nie chce narzucać Dzierżawcy konkretnej lokalizacji, dajemy możliwość dowolnego wyboru miejsca i zagospodarowania tak, by Dzierżawca mógł prowadzić działalność. Lokalizacja dzierżawy musi zawierać się w obszarze terenu przeznaczonego pod gastronomię.
4. Dzierżawca sam gospodaruje dzierżawionym terenem, tak by mógł prowadzić działalność. Ograniczony dojazd Dzierżawcy do obiektu jest możliwy przez bramę z drogi dojazdowej DD30 Słodków E6 km 0+023,13 MOP Słodków Wschód oraz bramę z drogi dojazdowej DD28 Słodków W-8 km 0+029,73 MOP Słodków Zachód.
5. Dokumentacja uzbrojenia terenu – dokumentacja powykonawcza. (w załączeniu). Dzierżawca swoim staraniem wykona przyłącza do prowadzenia działalności, a więc pokryje koszty projektu, uzyskania warunków i ich wykonania (Umowa dzierżawy § 6, ustęp 3), montażu podliczników a w razie konieczności wybuduje nową stację transformatorową (Umowa dzierżawy § 6 ustęp 14) oraz wykona rekultywację terenu po wykonaniu przyłączy (Umowa dzierżawy § 6, ustęp 20).
6. Rozliczanie za zużyty gaz, wodę, energię oraz odprowadzenie ścieków musi odbywać się na podstawie refaktur (Umowa dzierżawy § 6, ustęp 9, 10, 11), a więc nie ma możliwości samodzielnego zawarcia przez dzierżawcę umów.
7. Decyzję lokalizacyjną i decyzję o warunkach zabudowy oraz wszelkie inne dokumenty potrzebne do uruchomienia działalności pozyska Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt.
8. Nie ma możliwości zmiany zapisów w umowie. Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy § 6 ustęp 41, po zakończonej dzierżawie Dzierżawca usuwa obiekt gastronomii wraz z elementami towarzyszącymi (bez usuwania wybudowanych przyłączy oraz stacji transformatorowych, które stają się Własnością Wydierżawiającego). Jeśli tego nie zrobi Wydierżawiający Mienie pozostawione na przedmiocie Dzierżawy, po zakończeniu umowy, usunie lub przeniesione, na koszt Dzierżawcy, w miejsce składowania bez odszkodowania za jego ewentualne uszkodzenie lub zniszczenie. Obiekt stanowi własność Dzierżawcy i on nim roz dysponuje, Wydierżawiający nie ingeruje, czy go odsprzeda, czy wykorzysta przy kolejnej dzierżawie, w przypadku kolejnego przetargu na dzierżawę.
9. W przypadku zawarcia umowy w 2024 r. pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2025 roku.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Sławomir Górecki
Zastępca Dyrektora Oddziału