

Kraków, 05-12-2023 r.

O/KR.Z-1.630.52.2023.PL

**Wszyscy zainteresowani
udziałem w postępowaniu**

Dotyczy: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi S7 od węzła Książ do węzła Miechów, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): MOP Małoszów, MOP Giebułtów”

W odpowiedzi na przesłany wniosek oraz pytania w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi S7 od węzła Książ do węzła Miechów, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): MOP Małoszów, MOP Giebułtów, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie udziela następujących informacji:

- 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?**

Oferent ma możliwość przedłożenia propozycji zmian poszczególnych zapisów umowy dzierżawy, które jego zdaniem powinny zostać zmodyfikowane. Następnie Wyzierżawiający dokona szczegółowej analizy konkretnych zapisów i przedstawi swoje stanowisko w przedmiotowej kwestii.

- 2. Zgodnie z zapisami umów dzierżawy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisu z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wyciągu wraz z podaniem nr księgi wieczystej dla każdego z MOP.**

Przy numerach działek podanych zarówno w Informacji o Warunkach Przetargu jak również we wzorach umów dzierżawy podane są numery ksiąg wieczystych. Do tego w załączonej do postępowania dokumentacji technicznej umieszczone zostały zawiadomienia Starosty Miechowskiego o zmianach gruntowych dotyczące wszystkich działek znajdujących się na terenie planowanych do wydzierżawienia MOP Małoszów i MOP Giebułtów.

- 3. Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 7 w woj. małopolskim, wraz z podaniem ich nazw, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.**

W ciągu drogi ekspresowej S7 na terenie woj. małopolskiego znajdują się lub powstają następujące MOP-y:

- MOP Małoszów przy S7t (km 11+100) na odc. w. Książ – w. Miechów; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 24.10.2023 r.,
- MOP Giebułtów przy S7t (km 11+100) na odc. w. Miechów – w. Książ; ; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 24.10.2023 r.,
- MOP Widoma Wschód kat. II przy S7s (km 10+500) na odc. w. Widoma – w. Szczepanowice; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 28.10.2021r. – MOP został wydzierżawiony,
- MOP Widoma Zachód kat. II przy S7s (km 10+500) na odc. w. Szczepanowice – w. Widoma; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 28.10.2021r. – MOP został wydzierżawiony,
- MOP Lubień kat. II przy S7b (km 17+100) na odc. w. Lubień – w. Skomielna Biała; na chwilę obecną trwa przygotowanie do przetargu na dostosowanie MOP do funkcji podstawowej,
- MOP Krzeczów kat. III przy S7b (km 22+600) na odc. w. Skomielna Biała – w. Lubień; na chwilę obecną trwa przygotowanie do przetargu na dostosowanie MOP do funkcji podstawowej,
- MOP Zbójcka Góra kat. I przy S7b (km 29+700) na odc. w. Skomielna Biała – w. Zabornia; na przedmiotowy MOP planuje się ogłosić przetarg na dzierżawę tylko pod niewielki obiekt gastronomiczny.

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

Dokumentacja dotycząca badań znajduje się w udostępnionej dokumentacji przetargowej.

5. Czy na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się stacje transformatorowe zasilające MOP-y, i czy GDDKiA jest jej właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowych, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejących stacji transformatorowych do właściwego zakładu energetycznego?

Wydzierżawiający informuje, że zarówno na MOP Małoszów jak i MOP Giebułtów znajdują się stacje transformatorowe. Stanowią one własność GDDKiA i zostaną przekazane do utrzymania przyszłemu Dzierżawcy.

6. Czy znajdujące się na MOP-ach stacje transformatorowe oraz linie energetyczne je zasilające są przygotowane do przyłączenia stacji ładowania pojazdów osobowych i stacji ładowania pojazdów ciężarowych o mocach wskazanych w OPF? Prosimy o wskazanie mocy przyłączeniowej zapewnionej przez każdą ze stacji transformatorowych.

Wydzierżawiający informuje, że na MOP Małoszów moc przyłączeniowa wynosi 300 kW, a na MOP Giebułtów 320 kW. Stacje transformatorowe zlokalizowane na obu MOP-ach nie są w stanie zasilić stacji ładowania pojazdów elektrycznych o mocach wskazanych w OPF.

7. W przypadku zapewnienia odpowiednich mocy dla stacji ładowania pojazdów osobowych i stacji ładowania pojazdów ciężarowych, prosimy o informację czy tutejszy Oddział GDDKiA rozpoznał u lokalnego operatora

systemu dystrybucji, możliwości techniczne przyłączenia tychże stacji ładowania. Jaka była odpowiedź operatora systemu dystrybucji i czy wydał warunki techniczne przyłączenia? Jeżeli zostały wydane takie warunki, prosimy o ich przekazanie.

Wydzierżawiający informuje, że uzyskał od Operatora Systemu Dystrybucyjnego warunki przyłączenia do stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Warunki te znajdują się w udostępnionej dokumentacji.

8. Prosimy o udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu S7 w woj. małopolskim.

Dane dotyczące prognoz natężenia ruchu zawarte są w opisie techniczny projektu stałej organizacji ruchu, który znajduje się w udostępnionej dokumentacji.

9. Czy planowana jest lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed każdym z MOP?

Wydzierżawiający informuje, że po upływie jednego roku od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie drogi, konieczne będzie wykonanie przez zarządcę drogi analizy porealizacyjnej w zakresie oceny skuteczności zastosowanych rozwiązań mających na celu zapewnienie ochrony budynków i terenów wymagających ochrony przed hałasem. Dopiero jej wyniki dadzą odpowiedź w kwestii ewentualnej konieczności budowy dodatkowych ekranów akustycznych.

10. Prosimy o udostępnienie poniższych dokumentów formalnych:

a) decyzja ZRID;

Decyzja ZRID znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

b) decyzja PnB, o ile była wydana;

Decyzja o Pozwoleniu na Budowę nie była wydawana,

c) decyzja środowiskowa;

Decyzja środowiskowa znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

d) decyzja pozwolenia wodnoprawnego – wszystkie jakie zostały wydane;

Decyzja pozwolenia wodnoprawnego znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

e) decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;

Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie znajdują się w udostępnionej dokumentacji,

f. geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu obu MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza wraz z protokołem z weryfikacji wyników zgłoszonych prac geodezyjnych znajduje się w udostępnionej dokumentacji przetargowej.

11. Prosimy o udostępnienie powykonawczej dokumentacji projektowej (część opisowa i część rysunkowa):

a) projekt zagospodarowania terenu;

Projekt zagospodarowania terenu znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

b) projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie obu MOP-ów (np. pawilon toalet);

Projekt obiektów na MOP znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

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

Projekt branży sanitarnej znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

d) projekt branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);

Projekt branży elektrycznej znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

e) projekt branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;

Projekt branży drogowej i PSOR znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

f) dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;

Dokumentacja geologiczna znajduje się w udostępnionej dokumentacji,

12. Prosimy o przekazanie informacji o mediach i sieciach uzbrojenia terenu:

prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:

a) warunki techniczne przyłączenia;

Posiadane warunki techniczne znajdują się w udostępnionej dokumentacji,

b) uzgodnienia z gestorami sieci;

Wydzierżawiający nie posiada innych uzgodnień niż wymienione w powyższym punkcie,

c) parametry przyłączy doprowadzonych do terenu obu MOP-ów: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.;

Parametry przyłączy doprowadzonych do obu MOP-ów znajdują się w udostępnionej dokumentacji.

13. Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu obu 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.

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza wraz z protokołem z weryfikacji wyników zgłoszonych prac geodezyjnych znajduje się w udostępnionej dokumentacji przetargowej.

14. Dozór i utrzymanie terenu obu MOP-ów:

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

Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości czasowego wydłużenia dozoru i utrzymania terenu MOP od dnia przekazania terenu Dzierżawcy. Wydzierżawiający na życzenie Dzierżawcy może udostępnić dane kontaktowe do firmy pełniącej dozór i utrzymanie na MOP.

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

a) czy zieleń pozostaje w okresie/okresach gwarancyjnych?

Zieleń pozostaje w okresie gwarancyjnym.

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

Okres gwarancji na zieleń wynosi 3 lata od daty:

- 29.09.2023 r. dla MOP Giebułtów,

- 23.10.2023 r. dla MOP Małoszów,

z wyłączeniem traw, dla których okres gwarancji trwa 1 rok od dnia wydania Świadectwa Wykonania, które nie zostało jeszcze wydane.

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

Zgodnie z Gwarancją Jakości Wykonawca w okresie gwarancji jest zobowiązany do prowadzenia zabiegów konserwacyjnych zgodnie z wymogami określonymi

„Warunkami Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych” na wszystkich elementach zieleni przydrożnej wykonanej i/lub nasadzonej w ramach zrealizowanego zadania. W przypadku, gdy Dzierżawca naruszy zieleni podczas dostosowywania terenu MOP do MOP o funkcji komercyjnej lub z innych przyczyn, traci ona gwarancję, a wszystkie obowiązki wymienione w OPF przejmuje Dzierżawca;

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

Zabiegi pielęgnacyjne w okresie trwania gwarancji stanowią obowiązek Wykonawcy budowy drogi ekspresowej S7. W związku z oddaniem do użytku MOP-ów w dn. 24.10.2023 r. nie był jeszcze przeprowadzany przegląd gwarancyjny;

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

Dokumentacja zieleni znajduje się w udostępnionej dokumentacji;

f) jaka jest powierzchnia terenów zielonych każdego z MOP,

Wydzierżawiający informuje, że zakres do utrzymania całkowitej powierzchni terenów zielonych jest ujęty na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego;

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

Wydzierżawiający nie dopuszcza takiej możliwości.

16. Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa:

a) czy pozostają w okresie / okresach gwarancyjnych, a jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja / gwarancje obowiązują?

Okres gwarancji na całość MOP obowiązuje 5 lat od daty:

- 29.09.2023 r. dla MOP Giebułtów,

- 23.10.2023 r. dla MOP Małoszów,

za wyjątkiem oświetlenia LED (okres gwarancji obowiązuje 10 lat) oraz zieleni (patrz odp. 15 b))

b) jakie urządzenia zostaną przekazane Dzierżawcy w obsługę oraz w jakim czasie; prosimy o specyfikację – dokumentację techniczno-ruchową, protokoły badań, sprawdzeń oraz kontroli okresowych,

Wydzierżawiający informuje, że z dniem spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w umowie dzierżawy, Dzierżawcy zostaną przekazane w obsługę wszystkie urządzenia znajdujące się na terenie MOP w granicach określonych na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego. Wyjątek będzie stanowić System Ważenia Pojazdów (same wagi stacjonarne) oraz System Zarządzania Ruchem. W udostępnionej dokumentacji znajduje się instrukcja obsługi i konserwacji separatorów i osadników.

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

Wydzierżawiający informuję, że po oddaniu MOP-ów do użytkowania w dn. 24.10.2023 r. nie został jeszcze przeprowadzony przegląd gwarancyjny.

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

Wydzierżawiający informuje, że przeglądy gwarancyjne wykonywane są w oparciu o zarządzenie nr 20 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dn. 22

lipca 2021r. w sprawie wprowadzenia Procedury przeglądów gwarancyjnych i procesu realizacji gwarancji jakości lub odpowiedzialności z tytułu rękopisami za wady w zakresie inwestycji drogowych,

e) jaka jest powierzchnia całkowita terenów utwardzonych?

Wydzierżawiający informuje, że całkowita powierzchnia terenów utwardzonych jest ujęta na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego,

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

Wydzierżawiający informuje, że do obowiązków Dzierżawcy będzie należało wszystko to, co zawarte jest w umowie, OPF oraz wynika bądź będzie wynikać z obowiązujących przepisów prawa. Wyjątek stanowi jedynie wykonywanie czynności do których zobowiązany jest Wykonawca drogi ekspresowej S7 w ramach swoich obowiązków gwarancyjnych w trakcie trwania okresu gwarancyjnego.

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

Wydzierżawiający informuję, że dokona zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Po dokonaniu zgłoszenia Wydzierżawiający udostępni je wyłonionemu Dzierżawcy.

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

a) oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

Wydzierżawiający informuje, że Dzierżawca przejmie całkowity zakres obsługi oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

b) przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,

c) separatorów,

d) pozostałych urządzeń – jakich?,

Utrzymanie urządzeń podczyszczających wodę tylko z terenu MOP oraz wszystkich urządzeń odwadniających znajdujących się na terenie MOP będzie należało do Dzierżawcy, natomiast utrzymanie zbiorników zbierających wodę zarówno z terenu MOP jak i spoza MOP, będzie odbywało się na zasadzie partycypacji w kosztach utrzymania rozbitych proporcjonalnie do procentowego udziału odwadnianych powierzchni.

18. Zwracam się z prośbą o udzielenie informacji czy w przypadku budowy obiektów stacji paliw na terenie MOP Małoszów oraz MOP Giebułtów otrzymamy odstępstwo od przepisów Ustawy o drogach publicznych Art. 43. Usytuowania obiektów budowlanych przy drogach.

Wydzierżawiający informuje, że zgodnie z otrzymaną opinią Projektanta, MOP oraz stacja paliw na nim są elementami drogi, zatem art. 43 ustawy o drogach publicznych (uodp) nie stosuje się w tym przypadku. Poprzez drogę (art. 4 pkt 2 uodp) rozumie się budowlę składającą się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych, lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, stanowiącą całość techniczno-użytkową, usytuowaną w pasie drogowym i przeznaczoną do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt. Poprzez urządzenie drogi (art. 4 pkt 2a uodp) rozumie się obiekt lub urządzenie, w tym obiekt lub urządzenie budowlane, związane funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym, w tym kanał technologiczny.

Zatem MOP stanowi element wyposażenia pasa drogowego i stanowi część drogi. Pozostaje to w zgodności z pozostałymi przepisami, w tym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (akt archiwalny uchylony 21.09.2022 r., obowiązujący w dacie wydawania zamiennej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dn. 30.06.2022 r. Zgodnie z § 110 wymienionego rozporządzenia (Obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu) – Droga w zależności od potrzeb może być wyposażona w obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu. Do obiektów tych i urządzeń zalicza się w szczególności MOP, punkty kontroli samochodów ciężarowych, MPO, zatoki postojowe, zatoki autobusowe, perony tramwajowe, pętle autobusowe, place do zawracania, mijanki, przejścia dla pieszych. Zgodnie z ówczesnym stanem prawnym MOP stanowił urządzenie obsługi uczestników ruchu i jednocześnie wyposażenie drogi.

W świetle obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, na drodze klasy A lub S projektuje się miejsce obsługi podróżnych dostępne wyłącznie dla użytkowników drogi, obsługi, zaopatrzenia i służb ratowniczych. (§53 pkt 1) Miejsce obsługi podróżnych projektuje się w taki sposób, aby uwzględnić potrzeby użytkowników dróg, w szczególności związane z zaspokojeniem potrzeb fizjologicznych, odpoczynkiem, postojem, obsługą i zaopatrzeniem pojazdów w paliwa, w tym paliwa alternatywne (§53 pkt 2).

MOP jest urządzeniem drogi związanym funkcjonalnie z drogą oraz ruchem drogowym i służy wyłączenie do obsługi użytkowników drogi.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Agnieszka Wachowska
Zastępca Dyrektora Oddziału ds.
zarządzania drogami i mostami