



Generalna Dyrekcja  
Dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w Łodzi

Łódź, dnia 18 maja 2021 r.

O.Ł.Z-1.632.3.2021.4.kb

**Uczestnicy postępowania**  
**/wszyscy/**

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytania w przetargu na dzierżawę nieruchomości usytuowanych przy południowej jezdni (relacji Wrocław – Łódź) drogi ekspresowej S 8, pomiędzy węzłem Pabianice Południe, a węzłem Rzgów - MOP II Guzew Południe, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi udziela następujących odpowiedzi:

**Pytanie 1:**

**Na stronie 5 OPF wskazano: „Miejsce zrzutu nieczystości z autokarów i wozów campingowych – Wykonane w I etapie przez Wykonawcę drogi S i udostępnione nieprzerwalnie przez Dzierżawcę od dnia Odbioru Nieruchomości”.**

**Na podstawie wizji terenowej stwierdziliśmy brak takiego stanowiska, co potwierdziła w korespondencji mailowej z naszym projektantem Panem Andrzejem Kochańskim z firmy Metopa Pani Katarzyna Krajda - Z-ca Kierownika Rejonu GDDKiA w Sieradzu.**

**Prosimy o usunięcie wskazanego wymogu z OPF.**

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający wprowadza zmianę do OPF.

Istniejący zapis :

Miejsce zrzutu nieczystości z autokarów i wozów campingowych – 1 szt.	Wykonane w I etapie przez Wykonawcę drogi S i udostępnione nieprzerwalnie przez Dzierżawcę od dnia Odbioru Nieruchomości.
---	---

Uzyskuje nowe brzmienie:

Miejsce zrzutu nieczystości z autokarów i wozów campingowych – 1 szt.	Nie później niż po 18 miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości
---	--

Zmianę zamieszczono w ujednoliconym OPF (*plik o nazwie: 05-OPF - zmiana nr 2*).

### **Pytanie 2:**

**Przekazany nam skan decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 31.01.2011 roku (znak: RO.VI.62133.63.4.2001.PŁ) w sprawie udzielenia pozwolenia wodno-prawnego wskazuje, iż ważność tego dokumentu w zakresie pozwolenia na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wygasa 31.01.2021 r. Zakładamy, że GDDKiA wykonała już nowe operaty wodno-prawne w tym zakresie decyzji, który stracił ważność, w przeciwnym wypadku użytkownik MOP-u (obecnie GDDKiA Oddział w Łodzi) naraża się na kary finansowe nakładane przez PGW Wody Polskie.**

**Prosimy o udostępnienie operatu, złożonego z wnioskiem o nową decyzję o pozwoleniu wodno-prawnym w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz informację na jakim etapie jest to postępowanie. Zakładamy, że operat dla odcinka, przy którym znajduje się MOP Guzew Płd. powinien uwzględniać już ewentualną rozbudowę MOP i zwiększenie jego zlewni (operat zawiera obliczenia hydrologiczne dla rowu zbierającego wody nie tylko z MOP Guzew Płd.). Gdyby jednak aktualna eksploatacja MOP Guzew Płd. odbywała się bez ważnego pozwolenia wodno-prawnego a operat nie byłby jeszcze złożony do wniosku o wydanie nowego pozwolenia, to wykonawca operatu działający na zlecenie GDDKiA winien posiadać dane z projektowanej rozbudowy MOP-u, zarówno co do wód opadowych jak i odbiorów z oczyszczalni biologicznej. To istotny szczegół, ponieważ te obliczenia i dane są też obowiązkowe w opracowywanej Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP) dla rozbudowy MOP. Dane w KIP i operacie muszą być zgodne. Wykonanie takiego operatu wodno-prawnego przez przyszłego Dzierżawcę MOP jest ryzykowne i formalnie trudne, gdyż operat ten musi uwzględniać całą zlewnię rowu, który odbiera te wody, a to może być wiele kilometrów drogi ekspresowej, trzeba zebrać dane dla całości itd. Nie jest to i nie może być rolą Dzierżawcy.**

**Reasumując prosimy o pełny aktualny stan dot. pozwoleń wodno-prawnych zarówno ważnych jak i szczególnie tych, które muszą zostać wznowione.**

**Odpowiedź:**

W chwili obecnej Wydzierżawiający nie może jeszcze przedstawić operatu wodnoprawnego na odprowadzanie wód, niemniej Wydzierżawiający informuje, iż zlecił opracowanie operatów wodnoprawnych na zrzut wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych z terenu MOP w zakresie zgodnym z obecnym zagospodarowaniem. Po uzyskaniu pozwolenia na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych Wydzierżawiający przekaze je Dzierżawcy.

Pozwolenie uzyskane przez GDDKIA Oddział w Łodzi obowiązywać będzie do 18 miesięcy od dnia przekazania Nieruchomości. Po tym czasie zostanie przez Zamawiającego wygaszone. Wydzierżawiający wymaga by Dzierżawca do tego czasu uzyskał samodzielnie wymagane pozwolenia wodnoprawne.

Dzierżawca ponosić będzie opłaty za korzystanie ze środowiska zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami od dnia przekazania Nieruchomości.

**Pytanie 3:**

**Prosimy o udostępnienie projektu drogowego dla aktualnie wykonanego MOP-u i opracowań geotechnicznych do tegoż projektu. Odnotowujemy brak tych opracowań w przekazanym pakiecie projektowym oznaczonym jako Załącznik do odpowiedzi z dnia 12 kwietnia 2021 r.**

**Odpowiedź:**

W załączeniu do niniejszego pisma przekazujemy posiadane dokumenty.

**Pytanie 4:**

**Prosimy o udostępnienie projektu obiektu kubaturowego na MOP-ie, budynku toalet, w zakresie wszystkich branż projektowych. Odnotowujemy brak tego pracowania w przekazanym pakiecie projektowym oznaczonym jako Załącznik do odpowiedzi z dnia 12 kwietnia 2021 r.**

**Odpowiedź:**

W załączeniu do niniejszego pisma przekazujemy posiadane dokumenty. Niestety nie posiadamy rzutów i przekrojów dla tego budynku. Ponieważ budynek toalet na przedmiotowym MOP-ie był realizowany w analogiczny sposób jak na MOP-ie Sięganów i Paprotnia, zamieszczamy projekt dla tego budynku. Przekazane dokumenty są dokumentacją poglądową.

**Pytanie 5:**

**Standardem w procesie inwestycyjnym jest projekt powykonawczy, gdzie nanosi się na opracowania projektowe zmiany (nieistotne w rozumieniu Prawa Budowlanego) powstałe w procesie wykonawczym. Czy GDDKiA dysponuje projektem powykonawczym dla wszystkich branż projektowych, które wystąpiły na przedmiotowym MOP-ie?**

**Odpowiedź:**

W załączeniu do niniejszego pisma przekazujemy posiadane dokumenty.

Wyjaśnimy również, że MOP-y są jednym z wielu elementów realizowanych w trakcie budowy drogi i część dokumentacji nie odnosi się tylko samych MOP-ów.

Ponadto, ponownie informujemy, że dokumentacja dla w/w MOP-u z uwagi na jej rozmiary dostępna jest w siedzibie Rejonu w Sieradzu GDDKiA, Stawiszcz 50, 98-200 Sieradz (przy zjeździe z S8 na węźle Zduńska Wola Zachód) tel. +48 600 226 323, +48 608 504 092, e-mail: [sieradz@gddkia.gov.pl](mailto:sieradz@gddkia.gov.pl)) i może być okazana na pisemny wniosek po uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Rejonu.

**Pytanie 6:**

**Czy Zamawiający dopuszcza zmianę treści artykułu 13.14, poprzez usunięcie zwrotu z drugiego wiersza „z zawinionych przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego”.**

Wyjaśniamy, że zwrot ten jest niezrozumiały i niedopuszczalnie łączy odpowiedzialność deliktową/zawinioną, o czym mówi pierwsza część zwrotu („z zawinionych przyczyn”) z odpowiedzialnością kontraktową, (na co wskazuje „przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego”).

Zapis art., 14.13 w obecnym brzmieniu rażąco narusza równowagę stron umowy, w rzeczywistości wyklucza zwolnienie dzierżawcy z zapłaty Czynszu Podstawowego, nawet za okres całkowitego wyłączenia MOP-u z dojazdu z drogi ekspresowej i niemożności prowadzenia jakiegokolwiek działalności na terenie MOP. Jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

**Odpowiedź:**

Wydierżawiający nie przewiduje zmiany art. 14.13.

**Pytanie 7:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie wzoru umowy o art. 5.2 a. lub dodanie, jako zdanie trzecie w art. 5.2., poprzez wskazanie przypadków możliwości przedłużenia terminu Zakończenia Inwestycji?**

**Wskazujemy, że doświadczenia z realizacji innych inwestycji wynikających z umów zawartych w innych postępowaniach, z uwagi na szczególne okoliczności, w tym także związane z trwającą epidemią Covid -19, uzasadniają potrzebę podkreślenia okoliczności obiektywnych, nieprzewidzianych przez strony, a które mogą istotnie zakłócić przebiec realizacji umowy dzierżawy, w szczególności na etapie pierwszym – zagospodarowania nieruchomości.**

**Proponujemy następujące brzmienia art. 5.2a. (lub jako zdanie trzecie w art. 5.2.):**

**„Termin Zakończenia Inwestycji może zostać przedłużony w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie i/lub realizację robót budowlanych oraz dostaw, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:**

- wystąpienie okoliczności nadzwyczajnych, nieprzewidzianych i niezależnych od stron umowy, w szczególności klęski żywiołowe, epidemie, katastrofy;**
- wystąpienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót i/lub dostaw; . wydania decyzji władz: sądów, organów administracyjnych zakazujących prowadzenie robót lub nakazujące ich wstrzymanie, o ile te decyzje nie wynikają z zawinionego działania lub zaniechania Dzierżawcy naruszającego obowiązujące przepisy.**

**W przypadkach, o których wyżej mowa, Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wydzierżawiającego niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie do 7 dni, od chwili, kiedy Dzierżawca dowiedział się o pojawieniu takich zdarzeń.”**

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający nie przewiduje wprowadzania zmian w powyższym zakresie. Strony są uprawnione do zmian w umowie także w zakresie terminów realizacji jeżeli zidentyfikują obiektywne przesłanki ku temu. Dodatkowo wskazany katalog przykładów (klęski żywiołowe, epidemie, katastrofy, urzędowe zakazy prowadzenia robót niezawinione przez dzierżawcę) jeśli oddziałują na dzierżawcę to w świetle umowy nie stanowią podstawy do penalizacji Dzierżawcy (zał. 1. wskazuje kary za zwłokę

w realizacji elementów OPF). Dodatkowo należy wskazać, że umowa zawiera już zapisy dot. informowania o okolicznościach mogących wpływać na termin realizacji inwestycji (5.9. *Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydzierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na terminowe zrealizowanie Etapów.*)

#### **Pytanie 8:**

**Czy Zamawiający zgodzi się na wykreślenie zapisów artykułu 9.20 i 9.21?**

**Zrzeczenie się roszczenia przewidzianego w art. 720 Kodeksu cywilnego, o obniżeniu czynszu, jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które jego nie dotyczą, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, jest rażącym naruszeniem równowagi stron umowy. Zwracamy uwagę, że ostateczne doświadczenie związane z wprowadzeniem w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego a później stanu epidemii, spowodowały bardzo znaczące obniżenie przychodów z działalności na większości MOP-ów zlokalizowanych przy autostradach i drogach szybkiego ruchu. Narzucenie zrzeczenia roszczenia z art. 700 kodeksu cywilnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.**

#### **Odpowiedź:**

Wydzierżawiający nie przewiduje zmiany art. 9.20 oraz 9.21.

#### **Pytanie 9:**

**Czy zamawiający rozważy zmianę treści art. 24.1 lit. c), poprzez wykreślenie zwrotu – „... lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego”?**

**Zwracamy uwagę, że postępowanie naprawcze – szczególny rodzaj postępowania wprowadzonego przez przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2015 r. poz. 233), został usunięty z polskiego systemu prawnego w ten sposób, że od dnia 1 stycznia 2016 r. nie można wszcząć postępowania naprawczego.**

**Powyższe pytania zadane zostały w większości na bazie OPF i doświadczeń z MOP zrealizowanych przez bp w Polsce oraz wizji lokalnej i wstępnej analizie**

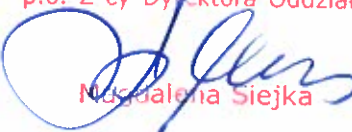
**prawnej. Dalsze pytania sformułujemy po uzyskaniu niezbędnych materiałów projektowych, o które w tym i poprzednim piśmie prosimy.**

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający wprowadza zmianę do projektu umowy.

Zmianę zamieszczono w ujednoliconym projekcie umowy (*plik o nazwie: 03-Projekt umowy - zmiana nr 1*).

p.o. Z-cy Dyrektora Oddziału



Muszałona Siejka

**Do wiadomości:**

1. GDDKIA Departament Zarządzania Siecią Dróg,
2. GDDKIA Oddział w Łodzi Rejon w Sieradzu,
3. a/a.