



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Zielonej Górze**

O/ZG.Z-1.630.37.3.2021.MB

Zielona Góra, dnia 11-01-2022

Szanowni Państwo Oferenci
Uczestnicy Postępowania

Dotyczy: odpowiedzi na pytania do przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 na odcinku węzeł „Zielona Góra Południe” – węzeł „Niedoradz” w celu budowy i eksploatacji Miejsca 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,

zlokalizowanych na terenie gminy m. Zielona Góra, powiat Zielona Góra w województwie lubuskim.

Wyjaśnienia nr 5

Pytanie nr 1:

Dozór i utrzymanie terenu MOP:

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

Odpowiedź:

Obecnie obowiązująca umowa na utrzymanie czystości i porządku Miejsca Obsługi Podróżnych Racula Wschód, zlokalizowanego w km 197+826 po lewej stronie drogi ekspresowej S3, obowiązuje do końca dnia 11.05.2022 r. i nie może zostać wydłużona. Z uwagi na to, przekazanie terenu nieruchomości nowemu Dzierżawcy planowane jest do dnia 11.05.2022 r., z mocą obowiązywania od 12.05.2022 r.

Jednocześnie wskazuję, że Obiekt I Racula Zachód utrzymywany jest przez obecnego Dzierżawcę, a wydzierżawiający nie przewiduje zawierania odrębnych umów na utrzymanie obiektu, w związku z czym teren nieruchomości zostanie przekazany nowemu Dzierżawcy z chwilą zakończenia obowiązywania obecnej umowy dzierżawy, tj. najpóźniej do końca dnia 07.04.2022, z mocą obowiązywania od 08.04.2022 r.

Pytanie nr 2:

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

- a) czy zieleń pozostaje w okresie/okresach gwarancyjnych?
- b) jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja/gwarancje obowiązują?
- c) czy gwarancja – w okresie jej obowiązywania - wyłącza obowiązki Dzierżawcy zapisane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym?
- d) jeżeli zieleń objęta jest gwarancją proszę o udostępnienie harmonogramu pielęgnacji oraz przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego;
- e) proszę o udostępnienie aktualnych map i specyfikacji nasadzeń, a także instrukcji pielęgnacji zieleni,
- f) jaka jest powierzchnia terenów zielonych MOP,
- g) czy w sytuacji przejścia terenu MOP w okresie zimowym, GDDKiA dopuszcza możliwość przekazania w utrzymanie Dzierżawcy terenów zielonych w okresie późniejszym (np.: na wiosnę).

Odpowiedź:

Dla Obiektu II MOP Racula Wschód istniejące nasadzenia drzew, krzewów oraz trawniki objęte są 3-letnim okresem adaptacji, za który odpowiada wykonawca MOP kat. I. Okres ten obowiązuje od dnia odbioru końcowego – 28.04.2020 r. do dnia 28.04.2023 r. i obejmuje prowadzenie wszelkich prac pielęgnacyjnych zgodnie ze sztuką ogrodniczą, czyli takich, które zapewnią prawidłowy rozwój wykonanych nasadzeń i ich udatność. Do zakończenia wskazanego okresu adaptacji, zapisy OPF, w zakresie całorocznego utrzymania zieleni, należy uznać jako nieobowiązujące, natomiast utrzymanie zieleni przejdzie w gestię nowego Dzierżawcy od dnia 29.04.2023 r.

Wydzierżawiający przekazuje, w formie nagrania na płycie DVD (załącznik nr 1 do niniejszych wyjaśnień), fragment dokumentacji powykonawczej branży Zieleń, w tym projekt wykonawczy, specyfikacje techniczną wykonania i odbioru robót oraz wykaz nasadzeń.

Wydzierżawiający przekaże kopię protokołu z ostatniego przeglądu gwarancyjnego zieleni, specyfikacji nasadzeń, instrukcji oraz harmonogramu pielęgnacji w dniu przekazania nieruchomości.

Powierzchnia terenów zielonych wynosi odpowiednio:

- drzew i krzewów - ok. 180 m²,
- terenów trawiastych (w tym pobocza i skarpy) - ok. 20 732 m².

Pytanie nr 3:

Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa:

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

- c) jakie urządzenia zostaną przekazane Dzierżawcy w obsługę oraz w jakim czasie; prosimy o specyfikację,
- d) jaka jest powierzchnia całkowita terenów utwardzonych?
- e) czy wymagane jest podejmowanie przez Dzierżawcę dodatkowych czynności poza gwarancyjnych i jakie są to czynności?
- f) prosimy o przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego oraz zakresu jego przeprowadzenia,
- g) prosimy o udostępnienie harmonogramu i zakresu przeglądów gwarancyjnych jeżeli gwarancje zostały udzielone,
- h) prosimy o przekazanie kopii dokumentu zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB)

Odpowiedź:

Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa wchodząca w skład Obiektu II MOP Racula Wschód, pozostaje obecnie w okresie gwarancji, który obowiązuje od dnia 28.04.2020 r. i będzie trwał odpowiednio:

- 4 lata na oznakowanie poziome grubowarstwowe,
- 10 lat na prace projektowe i pozostałe roboty budowlane.

Wydzierżawiający przekazuje, w formie nagrania na płycie DVD (załącznik nr 1 do niniejszych wyjaśnień), zestawienie dokumentacji techniczno-rozruchowej (DTR) urządzeń wyposażenia Obiektu II MOP Racula Wschód, w tym wszelkie instrukcje obsługi, protokoły i pomiary, określające niezbędny zakres utrzymania, za który odpowiedzialny będzie przyszły Dzierżawca terenu.

Przeglądy gwarancyjne przeprowadza zamawiający, przy udziale wykonawcy MOP kat. I, raz w roku w porze wiosennej, do zakończenia okresu obowiązywania ostatniego zobowiązania gwarancyjnego wynikającego z umowy.

Ponadto, w ramach dodatkowych czynności, Dzierżawca będzie obowiązany m.in. do:

- bieżąca obsługi i utrzymanie wszystkich urządzeń,
- kontroli napełnienia zbiornika na ścieki i wywozu nieczystości płynnych,
- kontroli napełnienia i poziomu zbiornika ppoż,
- kontroli osuszacza powietrza i utrzymania temperatury w obiekcie hydroforni (włączanie grzejnika i sprawdzanie działania),
- prowadzenie kontroli przeglądów wszystkich obiektów budowlanych na terenie MOP zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym z prawem budowlanym, m.in. kontrole roczne i pięcioletnie, prowadzenie książki obiektu budowlanego, pomiary instalacji, kontrola wentylacji, przeglądy placów zabaw i siłowni, zalecane badanie wody z pryszniczicy na obecność bakterii legionelli, przeglądy gaśnic, przeglądy separatora oraz czyszczenie,

- wykonanie pomiaru geodezyjnego wagi na stanowisku kontroli ITD (na pisemne wezwanie ITD), wzór protokołu z pomiaru stanowi załącznik nr 2 do niniejszych wyjaśnień,
- kontrola działania instalacji grzewczej w urządzeniu EURODROP w okresie zimowym,
- złożenie deklaracji na wywóz odpadów,

Całkowita powierzchnia terenów utwardzonych na MOP wynosi w przybliżeniu około:

- nawierzchnie bitumiczne - 7000 m²
- nawierzchnie z kostki betonowej (chodniki) - 2104 m²
- nawierzchnie bitumiczne lub z kostki betonowej (parkingi) - 4458 m²
- nawierzchnie z płyt ażurowych - 244 m²
- umocnienie zbiornika - 698 m²
- nawierzchnie betonowe - 613 m²

Wydzierżawiający prześle kopię protokołu z ostatniego przeglądu gwarancyjnego w dniu przekazania nieruchomości.

Jednocześnie wskazuję, że budynek toalet na MOP Racula Wschód nie został na chwilę obecną zgłoszony do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB). Jego zgłoszenie nastąpi do dnia 30.06.2022 r.

Pytanie nr 4:

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

- a) oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,
- b) przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,
- c) separatorów,
- d) pozostałych urządzeń – jakich?

Odpowiedź:

Na terenie Obiektu II MOP Racula Wschód:

- brak jest oczyszczalni ścieków, znajduje się tam natomiast zbiornik bezodpływowy o pojemności 30 m³, dla którego wymagane jest opróżnianie przez koncesjonowaną jednostkę,
- brak jest urządzeń przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,
- w zakresie istniejącego separatora – jego obsługę i inne wymagania należy spełnić zgodnie z wykazem (odpowiedź jak dla pytania nr 3) i udzielonym pozwoleniem wodno - prawnym,
- w zakresie pompowni (hydroforni) wody dostarczanej z miejskiej sieci wodociągowej - jej obsługę i inne wymagania należy spełnić zgodnie z wykazem (odpowiedź jak dla pytania nr 3)

- w zakresie zbiornika ppoż – wymagane jest utrzymanie odpowiedniego poziomu wody oraz ogólnej estetyki;
- w zakresie zbiornika odparowującego – wymagane jest jego utrzymanie w estetyce i zgodnie z wymaganiami,
- w zakresie ogrodzenia terenu MOP – wymagana jest kontrola i utrzymanie szczelności ogrodzenia, w tym ogrodzenia dla herpetofauny.

Z poważaniem

Katarzyna Kondracka

Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Zarządzania Drogami i Mostami

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	75963.235324.173229
Nazwa dokumentu	Wyjaśnienia nr 5 do przetargu.pdf
Tytuł dokumentu	Wyjaśnienia nr 5 do przetargu
Sygnatura dokumentu	O/ZG.Z-1.630.37.3.2021
Data dokumentu	11.01.2022 16:37:21
Skrót dokumentu	0F87EE4B13C430ADB4BC507DF758EAC9F95 57279
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	11.01.2022
Podpisane przez	KATARZYNA KONDRACKA Zastępca Dyrektora Oddziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.104.37.37.32735
Data wydruku:	12.01.2022 08:22:59
Autor wydruku:	Biegalski Michał