

Informacja o Warunkach Przetargu

na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S17 od węzła „Kołbiel” (nr węzła 6 km 21+150) do węzła „Lipówki” (nr węzła 7, km 35+130), w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP):

1) MOP Kołbiel

Postępowanie nr OWA.Z-1.630.43.2024

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, w formie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP).

Obiekt, będący przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłego Dzierżawcy MOP wskazane są w dalszej części IWP, oraz w załącznikach do IWP.

Wydzierżawiający:

Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie

UL. Mińska 25

03-808 Warszawa

Tel.: 22 209 25 00

ZATWIERDZAM

Dyrektor Oddziału

Jarosław Wąsowski

Spis treści:

Rozdział I – Instrukcja dla uczestnika przetargu

Rozdział II – Opis nieruchomości.

Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:

Załącznik nr 1: Wzór umowy dzierżawy

Załącznik nr 2: Formularz „Oferta”

Załącznik nr 3: Obligatoryjny Program Funkcjonalny (OPF) dla MOP, określający wymagania minimalne, dotyczący zagospodarowania Obiektu, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

OPF Obiekt I

Załącznik nr 4: Wskazana powierzchnia MOP przewidziana do dzierżawy z wyłączeniem powierzchni (części Nieruchomości) przeznaczonej pod budowę i funkcjonowanie ogólnodostępnych stacji ładowania elektrycznych pojazdów (załącznik graficzny)

Załącznik nr 5: Dokumentacja techniczna MOP, w tym:

- a. Projekt zagospodarowania terenu
- b. Plan sytuacyjny
- c. Projekt budowlany/projekt wykonawczy
- d. Dokumentacja powykonawcza (w przypadku MOP wybudowanego)
- e. Dokumentacja geologiczna
- f. Uzgodnienia i warunki techniczne; decyzje i pozwolenia

Uwaga: Dokumenty stanowiące zawartość załączników do IWP, ze względu na swoją objętość, nie zostały w całości zamieszczone na stronie internetowej. Wyzierżawiający udostępni na wniosek Oferenta ww. materiały w formie nagrania na nośniku danych.

ROZDZIAŁ I. INSTRUKCJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad („Wydzierżawiający”), zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości, wskazanych w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na których będzie prowadzona działalność związana z obsługą ruchu, w formie Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować Obiekty z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP: o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn lub do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ileokroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- 3.1 „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu;
- 3.2 „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie;
- 3.3 „Ofereńcie” – należy przez to rozumieć podmiot (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który złożył Ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- 3.4 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy Obiektu;
- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro;
- 3.6 „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć MOP Kołbiel;
- 3.7 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta;
- 3.8 „Najkorzystniejszej ofercie” – należy przez to rozumieć Ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny dokonywanej zgodnie z Rozdziałem I pkt 13. i 14. IWP;
- 3.9 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy;
- 3.10 „Czynszu od Przychodu” – należy przez to rozumieć miesięczną płatność dokonywaną przez Dzierżawcę, której wysokość uzależniona jest od wysokości przychodów osiągniętych przez Dzierżawcę z tytułu działalności prowadzonej na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy są niezależne od siebie Obiekty I i II przeznaczone na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo - usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro. Na obu Obiektach z dzierżawy Wydzierżawiający wyłączył z Przedmiotu Dzierżawy część Nieruchomości, która będzie przeznaczona na budowę i funkcjonowanie ogólnodostępnych stacji ładowania elektrycznych pojazdów. Wyłączony obszar został wskazany w Załączniku nr 4 do IWP.
- 4.2 Wydzierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na **drodze ekspresowej**, pomiędzy Miejscami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi, muszą znajdować się, co najmniej, dwa Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez innych Dzierżawców. Zasadę tę można zilustrować wzorem ABCABC, gdzie A, B i C oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A, B i C. Zasada ta ma zastosowanie także do stacji paliw prowadzonych w Miejscach Obsługi Podróżnych, nawet, jeśli dane Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone są przez różne podmioty.

W związku z powyższym Wydzierżawiający informuje o sąsiadujących Miejscach Obsługi Podróżnych:

	droga ekspresowa strona lewa
	MOP Mroków przed obiektem (km 66+000)
	MOP Sarny przed obiektem (km 89+250) Dzierżawca Shell
	Obiekt nr 1
	MOP za obiektem - brak

- 4.3 Zasady opisane w punkcie 4.3, dotyczą zarówno Oferenta jak i podmiotów dominujących lub zależnych względem Oferenta w rozumieniu art. 4 pkt. 15 i 16 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku.

5. OKRES DZIERŻAWY i JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

- 5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat od dnia przekazania całej nieruchomości (Obiektu).
- 5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji zgodnie z terminami wskazanymi w Obligatoryjnych Programach Funkcjonalnych dla MOP, z tym, że zakończenie inwestycji nastąpi nie później niż po 24 (dwudziestu czterech) miesiącach.
- 5.3 Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 (OPF) do IWP.
- 5.4 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu Czynnś Podstawowy oraz Czynnś od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 6.1 Wydzierżawiający oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów, biorących udział w przetargu, dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy. Po zawarciu umowy dzierżawy, powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości, nie będzie uwzględniane (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie dzierżawy).

- 6.2 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren Obiektu po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.
- 6.3 Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy. Pisemny wniosek zawierał będzie m.in. oświadczenie, podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania danego podmiotu, potwierdzające, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu spełnia warunki określone w punkcie 7 poniżej.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 7.1 nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
- 7.2 nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 7.3 posiadają **minimum 3 lata doświadczenia** w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności, polegającej na obsłudze podróźnych, w miejscach obsługi podróźnych, na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert);
- 7.4 prowadzą **minimum 1 stację paliw**. W wypadku, gdy stacja/stacje nie jest/są prowadzona/prowadzone pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który również spełnia warunek prowadzenia minimum 1 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela Oferentowi licencji do używania marki handlowej na danym Obiekcie, pod którą stacja/stacje jest/są prowadzona/prowadzone (znaków towarowych), na okres trwania dzierżawy. Dopuszcza się udzielenie ww. licencji na okres krótszy niż okres trwania dzierżawy, lecz nie mniejszy niż 5 lat, pod warunkiem, iż minimum na 3 miesiące przed jego upływem Dzierżawca przedstawi następną umowę na używanie marki handlowej na okres co najmniej 5 kolejnych lat. W takim wypadku:
- procedura przedstawiania przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu umowy licencyjnej będzie powtarzana do końca trwania okresu dzierżawy, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy,
 - ewentualna zmiana przez Dzierżawcę marki handlowej, pod którą na MOP ma być prowadzona Działalność Podstawowa, wymaga uzyskania zgody Wydierżawiającego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy. Wydierżawiający może odmówić udzielenia zgody na zmianę marki handlowej, np. w celu zachowania zasady AB/ABC, określonej w punkcie 4.3. IWP lub w przypadku niespełniania przez nowy podmiot, udzielający Dzierżawcy licencji do używania marki handlowej, warunku prowadzenia minimum 1 stacji pod własną marką;
- 7.5 uzyskali **średni roczny przychód za ostatnie dwa lata obrotowe** (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości **nie mniejszej niż 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych)**; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert.

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WYMAGAŃ DO UDZIAŁU W PRZETARGU

- 8.1 Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania

podmiotu składającego wniosek, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):

- 8.1.1 odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
 - 8.1.2 zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
 - 8.1.3 oświadczenie o posiadaniu minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności polegającej na obsłudze podróżnych w miejscach obsługi podróżnych na autostradach lub drogach ekspresowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona lub minimum 3 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert); oświadczenie powinno wskazywać kraje, w jakich prowadzona była działalność oraz lata prowadzenia działalności, jak również nazwy, pod jaką działalność była prowadzona;
 - 8.1.4 oświadczenie:
 - a) o prowadzeniu minimum 1 stacji paliw pod własną marką, wraz z ich wykazem
lub
 - b) o prowadzeniu minimum 1 stacji paliw pod marką innego podmiotu lub markami innych podmiotów, wraz z wykazem przedmiotowych stacji paliw oraz zawartą umowę z podmiotem prowadzącym minimum 1 stację paliw pod własną marką pod którą stacja/stacje jest/są prowadzona/prowadzone (znaków towarowych), na mocy której podmiot ten udzielił Oferentowi licencji do jej używania i prowadzenia pod nią Działalności Podstawowej na danym Obiekcie, na okres trwania umowy dzierżawy lub okres nie krótszy niż 5 lat. W celu wykazania spełnienia omawianego warunku, zamiast ww. umowy, Oferent może przedstawić pisemne zobowiązanie się podmiotu udzielającego licencji do zawarcia takiej umowy po wyborze Oferenta na Dzierżawcę danego Obiektu najpóźniej na 7 dni przed planowanym podpisaniem Umowy Dzierżawy pomiędzy Wydierżawiającym a Oferentem. Nieprzedstawienie przedmiotowej umowy w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie stanowić będzie przesłankę do zatrzymania wadium, zgodnie z pkt. 10.5 IWP;
 - 8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku lub jeśli podmiot uprawniony do obrotu paliwami ciekłymi nie prowadzi działalności gospodarczej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej – odpowiednik koncesji na obrót paliwami ciekłymi na terenie właściwego Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), gdzie taka działalność jest prowadzona; w przypadku składania umowy z podmiotem, który będzie udzielał licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą prowadzone są stacje paliw, należy złożyć dokument koncesji wystawiony na ten podmiot;
 - 8.1.6 bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 2 lata obrotowe. W przypadku podmiotów nie zobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat – inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić - wraz z podaniem podstawy prawnej.
- 8.2 Jeżeli o zawarcie umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregośkolwiek z członków Konsorcjum.
 - 8.3 Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.

- 8.4 Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 8.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.

9. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

- 9.1 Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
- 9.2 Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
- 9.3 Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w IWP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wydierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. W takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez tłumacza przysięgłego tłumaczenie tekstów ww. gwarancji.
- 9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.5 Oferta powinna zawierać:
- 9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 2 do IWP;
 - 9.5.2. wykazanie źródeł finansowania robót budowlanych i ich udokumentowanie poprzez przedłożenie informacji (opinii) z banku lub instytucji kredytowej, w której Oferent posiada rachunek, potwierdzającej dysponowanie środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą sfinansować roboty budowlane;
 - 9.5.3. dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8.1 IWP;
 - 9.5.4. dowód wniesienia wadium.
- 9.6 Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.
- 9.7 Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza, za zgodność z oryginałem, odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
- 9.8 Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
- 9.9 Oferta – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny – pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.
- 9.10 Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień Rozdziału I pkt. 9.7 IWP.
- 9.11 Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Warszawie
ul. Mińska 25
03-808 Warszawa

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S17 w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Kołbiel”

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

10.1 Najpóźniej w dniu złożenia Oferty, Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium w postaci gotówki bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania Ofertą, w wysokości:

Obiekt I: **100.000 PLN** (słownie: sto tysięcy złotych).

Obiekt II: **100.000 PLN** (słownie: sto tysięcy złotych).

Do Oferty Oferent dołącza potwierdzenie wniesienia wadium w formie gotówki bądź dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Treść gwarancji musi przewidywać wszelkie przypadki zatrzymania wadium określone poniżej w pkt 10.5 Rozdziału I IWP. Wadium w formie gotówkowej należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego:

Bank Gospodarstwa Krajowego,

nr 77 1130 1017 0013 4398 8490 0001.

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

10.2 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, w następujących przypadkach:

10.2.1 jeżeli upłynął termin związania Ofertą,

10.2.2 jeżeli zawarto umowę dzierżawy i wniesiono zabezpieczenia nią wymagane,

10.2.3 jeżeli Wydierżawiający unieważnił przetarg lub zamknął go bez dokonywania wyboru ofert.

10.3 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta, który:

10.3.1 wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert lub

10.3.2 został wykluczony z przetargu lub jego Oferta została odrzucona.

10.4 Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.

10.5 Wydierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta została wybrana:

10.5.1 odmówił lub uchylił się od terminowego podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie lub

10.5.2 oświadczył, że umowy nie podpisze lub

10.5.3 nie dokonuje czynności prawnej lub faktycznej koniecznej do terminowego podpisania umowy lub

10.5.4 nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub

10.5.5 terminowe zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Warszawie
ul Mińska 25, 03-808 Warszawa
w terminie do dnia 28.10.2024 r. do godz. 12:00.

W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wydzierżawiającego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia Oferty do siedziby GDDKiA.

- 11.2 Oferta otrzymana przez Wydzierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
- 11.3 Wydzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godzinie 12:05** w siedzibie Wydzierżawiającego, **pokój nr 604A** Podczas otwarcia Wydzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydzierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

- 12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.
- 12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Wydzierżawiający może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 50 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.
- 12.3 Wydzierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** (trzydziestu) dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

- 13.1 Po upływie terminu do składania Ofert, Wydzierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności w złożonych dokumentach, Wydzierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nieuzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydzierżawiający wykluczy Oferenta, którego dotyczyło wezwanie.
- 13.2 Niezależnie od powyższego, Wydzierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 13.3 Wydzierżawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7. IWP, oraz jeżeli Oferta:
 - 13.3.1 nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
 - 13.3.2 została złożona po terminie, wskazanym w punkcie 11.1. Rozdziału I IWP,
 - 13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.
- 13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydzierżawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Podstawowego oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania zasady ABC/ABC, opisaną w Rozdziale I pkt 4.2. - 4.3 IWP.
- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż:

Dla Obiektu I: 10.000 PLN netto (słownie: dziesięć tysięcy złotych)

- 13.7 Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Podstawowego, za dany Obiekt, przedstawia się następująco:

$$A = \frac{B}{C} \times 100$$

gdzie:

A - liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu Podstawowego za dany Obiekt;

B - zaoferowany, przez danego Oferenta, Czynsz Podstawowy, za dany Obiekt, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C - najwyższy Czynsz Podstawowy zaoferowany za dany Obiekt (wyrażony w PLN).

- 13.8 Nadmienia się, że Dzierżawca oprócz Czynszu Podstawowego płacić będzie Wydierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
- 13.9 W przypadku, gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na którykolwiek z Obiektów, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wydierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała drugą najlepszą ocenę w przetargu na dany Obiekt.

14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- 14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższy Czynsz Podstawowy, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej dla każdego Obiektu oddzielnie, oraz nie została odrzucona zgodnie z trybem przewidzianym w Rozdziale I pkt 13.3 IWP.
- 14.2 Komisja Przetargowa po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej dla danego Obiektu i wystąpi do Dyrektora Oddziału o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą. Komisja Przetargowa, w swoim wystąpieniu do Dyrektora Oddziału będzie uwzględniała zasadę ABC.
- 14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wydierżawiający pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu Podstawowego równej lub niższej, niż zaoferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wydierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.
- 14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Obiektu oddzielnie.

15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

- 15.1 Wydierżawiający wymaga od Dzierżawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
- 15.2 Gwarancja należytego wykonania umowy zostanie wniesiona przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości.
- 15.3 Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania opisane zostały w Załączniku nr 1 do IWP- Wzór umowy.

16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 16.1 Wydierżawiający na swojej stronie internetowej (www.gddkia.gov.pl) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszej IWP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące IWP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści IWP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wydierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pani Dorota Kościńska, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie ul. Mińska 25 tel. 22 209 24 85 e-mail: dkoscinska@gddkia.gov.pl

- 16.3 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej, numer telefonu. Złożenie wniosku umożliwia otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących IWP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wydzierżawiającego.
- 16.4 Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z Oferentami, którzy złożyli Oferty.
- 16.5 Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przesyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad**
Oddział w Warszawie
ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa
z adnotacją:
„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej nr 17 w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Kołbiel”
- Numer sprawy: OWA.Z-1.630.43.2024**
- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: ...). Każda ze stron może zgłosić w przesłanym dokumencie, za pośrednictwem poczty elektronicznej, żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji drogą elektroniczną nie dotyczą Ofert, załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 16.7 W związku z przygotowywaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. W tym samym trybie Wydzierżawiający przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na wnioski o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.8 Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej IWP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.
- 16.9 Po terminie opisanym w Rozdziale I w pkt 16.8 zmiana IWP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.
- 16.10 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie GDDKiA (<https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP>) oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Obiekt I – MOP Kołbiel położony jest w rejonie km 24+137 (strona lewa) drogi ekspresowej nr S17

Inwestycja (teren MOP) obejmuje nieruchomości ujęte w poniższym tabelarycznym zestawieniu:

Województwo	Powiat	Gmina	Numer ewidencyjny działki	Obręb	Numer Księgi Wieczystej
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	348/4	8 - Gadka	WA1O/00045089/0
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	349/1	8 - Gadka	WA1O/00045112/1
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	350/2	8 - Gadka	WA1O/00047310/3
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	351/1	8 - Gadka	WA1O/00047309/3
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	352/1	8 - Gadka	WA1O/00072696/6
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	353/1	8 - Gadka	WA1O/00072616/2
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	361/1	8 - Gadka	WA1O/00045096/2
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	362/2	8 - Gadka	WA1O/00044907/4
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	363/2	8 - Gadka	WA1O/00044907/4
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	680/3	8 - Gadka	Brak KW
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	410/1	8 - Gadka	WA1O/00047357/4
Mazowieckie	Otwocki	Kołbiel	411/1	8 - Gadka	Brak KW

Powierzchnia MOP

Okolo 5,6 ha w tym 0,145 ha powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów o napędzie elektrycznym.

Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydzierżawiającego

Na terenie MOP znajdują się następujące obiekty:

- Budynek sanitariów – powierzchnia zabudowy 160,23 m² (powierzchnia użytkowa 121,96 m²) z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, z pomieszczeniem dla rodziców z małymi dziećmi oraz prysznicem:
 - Toaleta dla kobiet
 - Umywalki 4 szt.
 - Kabina z miskami ustępowymi 2 szt.
 - Toaleta dla mężczyzn
 - Umywalki 4 szt.
 - Pisuary 1 szt. (rynna)
 - Kabiny z miskami ustępowymi 2 szt.
 - Toaleta dla niepełnosprawnych w toalecie mężczyzn
 - Umywalka 1 szt.
 - Miska ustępowa 1 szt.
 - Brodzik prysznicowy dla użytkowników wózków inwalidzkich 1 szt.
 - Toaleta dla niepełnosprawnych w toalecie kobiet
 - Umywalka 1 szt.
 - Miska ustępowa 1 szt.
 - Brodzik prysznicowy dla użytkowników wózków inwalidzkich 1 szt.

- Pomieszczenie dla rodziców z małymi dziećmi
 - Stanowisko do przewijania niemowląt 1 szt.
 - Umywalki 1 szt.
 - Miska ustępowa 1 szt.
- Pomieszczenie obsługi
- Pomieszczenie techniczne
- Pomieszczenie gospodarcze
 - Zlew przyścienny 1 szt.
- Budynek sanitarny wyposażony jest w:
 - Suszarki do rąk 7 szt.
 - Umywalki ze stali nierdzewnej 8 szt.
 - Umywalki ze stali nierdzewnej dla niepełnosprawnych 4 szt.
 - Zlew technologiczny ze stali nierdzewnej 1 szt.
 - Poręczce uchylne dla niepełnosprawnych 8 szt.
 - Miski wc ze stali nierdzewnej 5 szt.
 - Miski wc ze stali nierdzewnej dla niepełnosprawnych 4 szt.
 - Dozownik do mydła 13 szt.
 - Lustra stalowe 13 szt.
 - Pojemnik na ręczniki papierowe 6 szt.
 - Pojemnik na śmieci 6 szt.
 - Podajnik do papieru toaletowego 9 szt.
 - Oznaczenie budynku WC
 - Wentylator mechaniczny 1 szt.
 - Aparat grzewczo-wentylacyjny 1 szt.
 - Nagrzewnice strefowe 2 szt.
- Stanowisko do kontroli i ważenia pojazdów ciężarowych 1 szt.
- Miejsce zrzutu nieczystości
- Punkt czerpalny wody 1 szt.
- Miejsce postojowe samochodów osobowych 31 szt. (w tym 3 szt. dla osób niepełnosprawnych) - w etapie docelowym + 54 szt. + 12 szt. miejsc postojowych przy niefunkcjonującej stacji paliw
- Miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych 23 (w tym 2 szt. dla pojazdów niebezpiecznych i 1 szt. dla samochodów ciężarowych do przeładunku) - w etapie docelowym + 11szt., z czego 11 szt. miejsc parkingowych zostanie przeznaczonych dla pojazdów ciężarowych o napędzie elektrycznym korzystających ze stacji ładowania
- Miejsca postojowe dla autobusów 3 szt.
- Miejsca postojowe dla ciągników siodłowych 2 szt.
- Zbiornik ppoż. 1 szt.
 - Nasady ppoż. Ze zbiornika 1 szt.
 - Hydranty ppoż. 2 szt.
- Drogi manewrowe oraz piesze
- Powierzchnie dróg manewrowych i miejsc postojowych:
 - Powierzchnia parkingów – 3453 m²
 - Powierzchnia chodników – 2656 m²
 - Powierzchnia drogi manewrowej – 8957 m²
 - Powierzchnia trawników i powierzchni zieleni – ok. 18 000 m²
 - Powierzchnia skarp – ok. 900 m²
- Miejsca piknikowe – 122,5 m²
 - Zadaszone
 - 7 kpl. (stolik + dwie ławki)

MOP posiada kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową z separatorem ropopochodnym zbiornik przeciwpożarowy, biologiczną oczyszczalnię ścieków, kontenery na odpady.

MOP posiada również telewizję przemysłową (monitoring wizyjny), w skład którego wchodzi:

- Kamery na słupach oświetleniowych 10 szt.
- Okres zapisu kamer - 1 miesiąc

Jezdnie manewrowe MOP:

- Prędkość projektowa - 30 km/h
- Szerokość jezdni - min. 6,00 m – 9,50 m
- Szerokość pobocza gruntowego - min. 1,0 m
- Kategoria ruchu dla dróg manewrowych – KR 3
- Kategoria ruchu dla miejsc postojowych – KR 5
- Szerokość ciągu pieszego – min. 2,0 m
- nawierzchnia – bitumiczna

Spadek poprzeczny jezdni manewrowych, miejsc postojowych oraz chodników wynosi 2%.

Minimalna szerokość chodnika to 2,0 m. Ciągi piesze odseparowane zostały od jezdni krawężnikami kamiennymi 15x30x100 cm oraz ograniczone od strony zieleńca obrzeżami 8x30 cm.

Ścieki z budynku oraz stanowiska zrzutu nieczystości z autobusów odprowadzane są do oczyszczalni ścieków (należącej do MOP Piława). W pobliżu budynku MOP znajduje się zbiornik retencyjny o objętości 1071 m³ do którego odprowadzane są wody opadowe z terenu MOP oraz oczyszczona woda z oczyszczalni.

Dla ochrony przeciw pożarowej obiektu zaprojektowano zbiornik do celów przeciwpożarowych zasilany z sieci wodociągowej.

W ogrodzeniu przyległym do MOP znajduje się brama na wjeździe awaryjnym, zabezpieczona przed otwarciem przez osoby nieuprawnione.

Parametry infrastruktury energetycznej, wykonanej przez PGE Dystrybucja zgodnie z warunkami przyłączeniowymi nr 147/2016 Umowy przyłączeniowej Nr 16/R0/R/00:

- moc przyłączeniowa 350 kW
- linia zasilająca 15 kV GPZ
- kontenerowa stacja transformatorowa z transformatorem 15/0,4 typu MRw – bpp 20/630, zasilająca oświetlenie MOP oraz zasilenie obiektów.

Tereny zielone:

- drzewa – 88 szt.
- krzewy – 150 szt.

