

Gdańsk, dnia 25-11-2021 r.

Numer zamówienia O.GD.Z-1.630.19.2021
Numer sprawy O/GD.Z-1.630.31.2021

**WYKONAWCY
zainteresowani udziałem w postępowaniu**

Dotyczy: postępowania na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu budowanej drogi ekspresowej nr S6 /Trasa Kaszubska/ (strona lewa) na odcinku Bożepole Wielkie – początek Obwodnicy Trójmiasta Zadanie 3: węzeł Szemud (bez węzła) – węzeł Gdynia Wielki Kack (z węzłem) w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych: MOP kat. III „Kamień Południe”.

Zgodnie z treścią Rozdział I pkt. 16 Informacji o Warunkach Przetargu GDDKiA Oddział w Gdańsku jako Wydzierżawiający przekazuje treść zapytania wraz z wyjaśnieniem.

Pytanie 35 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o udostępnienie map dla obu MOP-ów w formacie dwg.

Odpowiedź:

Mapa w wersji dwg została udostępniona w ramach odpowiedzi na pytanie nr 1.1 i przekazana pismem O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.

Pytanie 36 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o przekazanie planów zagospodarowania terenu wraz z legendą.

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu 34 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.

Pytanie 37 - MOP Kamień Południe:

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?

Odpowiedź:

Oferent nie wskazał odnośnie jakich punktów i w jakim zakresie miałyby być dokonane zmiany, jak również nie przedstawił propozycji tych zmian. Zamawiający pozostawia zapisy umowy dzierżawy bez zmian.

Pytanie 38 - MOP Kamień Południe:

Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisu z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wyrysu wraz z podaniem nr księgi wieczystej MOP Kamień Północ i Kamień Południe.

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu 30 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.

Pytanie 39 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 6 w woj. pomorskim, wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.

Odpowiedź:

Zamawiający udzielił odpowiedzi w pytaniu nr 4 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.

Pytanie 40 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o potwierdzenie braku zastosowania w przedmiotowym przetargu zasady ABCA lub ABA.

Odpowiedź:

Zamawiający udzielił odpowiedzi w pytaniu nr 3 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.

Pytanie 41- MOP Kamień Południe:

w OPF oddzielnie opisane są wymagania jakie powinny spełniać stacja paliw oraz restauracja. Przyjęte na naszych obiektach rozwiązania polegające na połączeniu obu funkcji spełniają oczekiwania klientów. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, iż w ramach spełnienia OPF wystarczająca będzie realizacja stacji paliw wraz z bistro i restauracją pod jednym dachem z budynkiem stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwo ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Odpowiedź:

Zamawiający udzielił odpowiedzi w pytaniu nr 8 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.

Pytanie 42 - MOP Kamień Południe:

w OPF nie wskazuje się ilości miejsc parkingowych do wykonania przez Dzierżawcę – prosimy o potwierdzenie, że GDDKiA wybuduje MOP dostosowując go do MOP kat. I, w tym m.in. miejsca parkingowe, toaletę wolnostojącą itp.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający potwierdza, że roboty ziemne, odwodnienie oraz zasilanie w media wykonane będą przez Wykonawcę inwestycji drogowej jak dla MOP rodzaju docelowego, tj. kat. III. Pozostałe elementy MOP – w tym miejsca parkingowe – wykonane będą jak dla MOP rodzaju I.

Pytanie 43 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o doprecyzowanie i wyjaśnienie zapisów OPF:

- a) minimalna ilość dystrybutorów – w OPF wskazano ilość dystrybutorów zapewniającą obsługę minimum 6 pojazdów jednocześnie przy czym w nawiasie zapisane jest „cztery dwustronne dystrybutory”; dla zapewnienia jednoczesnej obsługi 6 pojazdów wystarczające są trzy dwustronne dystrybutory;
- b) propozycję rozwiązań dla wydzielonego miejsca wyposażonego w rampę umożliwiającą odśnieżanie oraz odladzanie pojazdu ciężarowego w liczbie 1 (stanowisko do

odsnieżania) należy przedstawić do akceptacji GDDKiA i wykonać w terminie nie później niż po 12 miesiącach od dnia stwierdzenia takiej konieczności przez GDDKiA - czy ma to być wytypowane jedno z miejsc parkingowych, które będzie mogło być takim miejscem do odsnieżania? Czy na chwilę obecną można oszacować kiedy zaistnienie konieczność wykonania takiej rampy?

Odpowiedź:

- a) Odpowiedzi udzielono w pytaniu 6 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.
- b) Miejsce do odsnieżania pojazdów ciężarowych ma być miejscem wyodrębnionym, wydzielonym na terenie MOP oraz nie może znajdować się na miejscach parkingowych przeznaczonych dla pojazdów ciężarowych czy też osobowych.
Na chwilę obecną nie ma możliwości oszacowania kiedy nastąpi konieczność instalacji urządzeń. Do zaistnienia takiej konieczności, Wyzierżawiający będzie brać pod uwagę zmiany warunków atmosferycznych, zgłaszane zapotrzebowanie przez kierowców pojazdów ciężarowych, czy też zmiany legislacyjne wskazujące na konieczność takich instalacji na naszych MOP.

Pytanie 44 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o informację czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonej pod budowę i eksploatację obu MOP-ów pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Tego typu badania nie były wykonywane.

Pytanie 45 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o informację czy na przedmiotowych MOP znajdują się stacje transformatorowe zasilające MOP i czy GDDKiA jest jej właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowej, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejącej stacji transformatorowej do właściwego zakładu energetycznego?

Odpowiedź:

Na MOP Kamień Południe oraz MOP Kamień Północ nie znajdują się stacje transformatorowe – wszystkie przyłącza są po nN.

Pytanie 46 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o informację czy planowana jest lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP Kamień Północ i Południe?

Odpowiedź:

Na samej wysokości MOP-ów nie jest planowana lokalizacja ekranów akustycznych, jedynie przed MOP-em Kamień Północ i Południe od strony miejscowości Szemud planowane są ekrany akustyczne. Szczegóły zostały przedstawione na Projekcie Zagospodarowania Terenu przekazanego pismem O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.

Pytanie 47 - MOP Kamień Południe:

MOP Kamień Południe docelowo będzie posiadał kat. III. Prosimy o potwierdzenie, iż w całym okresie trwania umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości nie będzie wymagane wybudowanie obiektu noclegowego w formie motelu.

Czy Dzierżawca powinien przewidzieć rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektu noclegowego?

Odpowiedź:

Zgodnie z OPF w okresie trwania Umowy realizacja obiektu noclegowego nie jest obligatoryjnie wymagana. Decyzja o budowie obiektu noclegowego może zostać podjęta przez Dzierżawcę na każdym etapie trwania umowy, zgodnie z jego z własnymi założeniami biznesowymi. Dzierżawca **zapewni** i uzgodni z Wyzierżawiającym **rezerwę terenu** na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektu noclegowego na MOP .

Pytanie 48 - MOP Kamień Południe:

Prosimy o udostępnienie poniższych dokumentów:

- formalnych:

- 1) decyzja ZRID;
- 2) decyzja PnB, o ile była wydana;
- 3) decyzja środowiskowa;
- 4) decyzja pozwolenia wodnoprawnego (załączone pozwolenie wodnoprawne nie obejmuje budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków);
- 5) decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;
- 6) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

- 7) projekt zagospodarowania terenu;
- 8) projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie MOP (np. pawilon toalet);
- 9) projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);
- 10) projekty branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);
- 11) projekty branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;
- 12) dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;
- 13) informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:
 - a. warunki techniczne przyłączenia;
 - b. uzgodnienia z gestorami sieci;
 - c. parametry przyłączy doprowadzonych do terenu MOP: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.

Odpowiedź:

- 1) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 27 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.
- 2) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 27 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.
- 3) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 1.3 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.
- 4) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 1.4 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.
- 5) Z powodu nie zakończenia inwestycji drogowej – decyzje o pozwoleniu na użytkowanie nie zostały jeszcze wydane
- 6) Wyzierżawiający informuje, że w związku z trwającą inwestycją geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP nie została złożona do zasobu geodezyjnego.
- 7) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 34 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.
- 8) Wyzierżawiający załącza stosowne dokumenty.
- 9) Wyzierżawiający załącza stosowne dokumenty.

- 10) Wydzierżawiający na obecnym etapie realizacji inwestycji drogi ekspresowej jest w trakcie uzgadniania projektu branży elektrycznej.
- 11) Wydzierżawiający załącza stosowne dokumenty.
- 12) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 1.5 – pismo O.GD.Z-1.630.29.2021 z dnia 16.11.2021 r.
- 13) Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 20 – pismo O.GD.Z-1.630.26.2021 z dnia 24.11.2021 r.

Pytanie 49 - MOP Kamień Południe:

Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu 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.

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu 48.6.

Niezależnie od powyższego informujemy, że mapę do celów projektowych może opracować geodeta na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu.

Powyższe wyjaśnienia są wiążące i stanowią integralną część IWP oraz pozostałych dokumentów.

Z poważaniem

Karol Markowski

Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Zarządzania Drogami i Mostami