

Wszyscy Zainteresowani Potencjalni Dzierżawcy

Dotyczy: przetarg na dzierżawę części nieruchomości, zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S19d pod budowę obiektu małej gastronomii, świadczenia usług gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na wydzierżawionej nieruchomości na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Słodków Wschód i MOP Słodków Zachód

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie w odpowiedzi na pytania otrzymane do przetargu O.LU.Z-1.630.6.2023 udziela poniższych odpowiedzi:

Treść pytań:

1. Prosimy o potwierdzenie informacji, że minimalna wysokość czynszu dzierżawczego oferowanego przez Dzierżawcę dla każdego z MOPów wynosić będzie 500,00 zł netto (powiększona o wartość podatku od towarów i usług). W in formacji IWP wskazano wartość 1000 zł.
2. Czy Dzierżawca ponosić będzie koszty utrzymania w czystości toalet ogólnodostępnych umiejscowionych na MOPIe oraz w zakresie zbierania i wywozu nieczystości stałych – terenu całego MOPu, czy odpowiadać będzie jedynie za teren stanowiący przedmiot umowy dzierżawy tj. ok. 240 metrów kwadratowych?
3. Czy istnieje możliwość modyfikacji treści umowy dzierżawy w ten sposób, że usunięty zostanie zakaz sprzedaży alkoholu przez Dzierżawcę? Z punktu widzenia prowadzenia działalności gastronomicznej zapis ten uznać należy za restrykcyjny.
4. istnieje możliwość zmodyfikowania zapisów umownych dotyczących usunięcia dotyczących usunięcia wzniesionego obiektu gastronomicznego po wygaśnięciu okresu obowiązywania umowy. Postulowane zmiany dotyczyłyby możliwości odsprzedania poniesionych nakładów na rzecz ewentualnego Dzierżawcy (o ile byłby oczywiście zainteresowane) ale również możliwość korzystania z obiektu przez dotychczasowego Dzierżawcę – w przypadku rozstrzygnięcia kolejnego przetargu na jego korzyść. Dzierżawcy – w przypadku rozstrzygnięcia kolejnego przetargu na jego korzyść. Umowa przewiduje również rozwiązanie umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta. W jaki sposób rozliczone zostaną wówczas nakłady Dzierżawcy?
5. Czy GDDKiA Oddział w Lublinie podejmować będzie w dającej się przewidzieć przyszłości (lub odpowiednio w okresie trwania umowy dzierżawy z podmiotem prowadzącym działalność restauracyjną) działania mające na celu wyłonienie kolejnych operatorów MOPów – prowadzących stację paliw oraz ewentualną działalność hotelarską?
6. Czy zawarta w treści §5 ust. 12 gwarancja, że na jednym MKOPIe znajdować się będzie wyłącznie jeden podmiot świadczący usługi gastronomiczne, odnosi się również do działalności gastronomicznej prowadzonej przez potencjalnego dzierżawcę stacji paliw lub motelu? Dodać należy, że wszystkie funkcjonujące w Polsce sieci paliwowe taką działalność w większym lub mniejszym stopniu prowadzą. Czy w związku z tym warunki przetargów mających na celu na wyłonienie dzierżawcy prowadzącego stację paliw będą zawierały zapisy o braku możliwości prowadzenia przez stację lub motel działalności gospodarczej (z wyłączeniem posiłków typu hot-dog bądź fast food)?

Odpowiedź:

1. Minimalna wysokość czynszu zgodnie z zapisami IWP punkt 13.6 oraz 3.7 wynosi 1000,00 zł netto dla dwóch lokalizacji (MOP Słodków Wschód i MOP Słodków Zachód). Dla jednej lokalizacji minimalna wysokość czynszu wynosi 500,00 zł netto.
2. Zgodnie z zapisami IWP punkt 4.1, za utrzymanie czystości Dzierżawca odpowiada tylko na wydzierżawionej części MOP, nie na całym terenie MOP.
3. Zgodnie z zapisem umowy § 5, ust. 5, Wydierżawiający nie może sprzedawać alkoholu w obiekcie małej gastronomii na wydierżawionej części MOP. Nie ma możliwości zmiany zapisów umowy w tym zakresie.
4. Zgodnie z zapisami Umowy §6, ust. 41 obiekt należy do właściciela i tylko od niego będzie zależeć, co z nim zrobi (może go odsprzedać kolejnemu dzierżawcy, bądź wykorzystać go w następnym kolejnym okresie dzierżawy itp.). Nie ma możliwości zmiany zapisów umowy w przedmiotowej kwestii.
Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za zgodnym porozumieniem stron (§7, ust. 2). *Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na terenie nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy. (umowa dzierżawy §4, ust. 9).*
5. Na chwilę obecną GDDKiA Oddział w Lublinie nie planuje ogłoszenia postępowań na dzierżawę MOP Słodków Wschód i Zachód pod budowę stacji paliw, działalności hotelarskiej itp. Jednak sytuacja może ulec zmianie ze względu na konieczność wdrożenia dyrektywy UE AFIR odnośnie rozwoju infrastruktury paliw alternatywnych (np. obsługa stacji ładowania pojazdów elektrycznych). Nie możemy przewidzieć dalszego zakresu dzierżawy MOP Słodków Wschód i MOP Słodków Zachód.
6. W związku ze zmianami zapisów umowy w § 5, ust. 12 nie możemy zagwarantować potencjalnemu Oferentowi wyłączności na prowadzenie działalności na dzierżawionej części MOP Słodków Wschód i MOP Słodków Zachód.

Jednocześnie informujemy, że w związku ze zmianami zapisów w umowie § 5 ust. 12: *„Wydierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania części nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie której, znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób uniemożliwiający świadczenie usług gastronomii, co Wydierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a podmioty te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że powyższe postanowienie nie stoi na przeszkodzie, żeby Wydierżawiający oddał w dzierżawę inną część MOP będącego przedmiotem Umowy na potrzeby budowy i eksploatacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w ramach której będzie możliwość zlokalizowania maszyn vendingowych lub sklepu autonomicznego”,* **postępowanie przetargowe zostaje przedłużone do 17.01.2024 r. godz. 12.00.**

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Sławomir Górecki
Zastępca Dyrektora Oddziału