

Informacja o Warunkach Przetargu

na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S8 od węzła Podborze (nr węzła 81 km 553+300) do węzła Prosiénica (nr węzła 82 km 560+200) w km 559+900,

w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróźnych

MOP PROSIENICA

Postępowanie nr O.WA.Z-1.630.55.2022

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, nieruchomości 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.: (022) 209 25 00, fax: (022) 698 60 45

ZATWIERDZAM

Dyrektor Oddziału

Jarosław Węśowski

2022 -10- 0 7

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, dotyczące zagospodarowania Obiektu, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.
Załącznik nr 4: Wskazana powierzchnia MOP przewidziana do dzierżawy (załącznik graficzny)
Załącznik nr 5: Dokumentacja techniczna MOP, w tym:
a. Projekt zagospodarowania terenu
b. Plan orientacyjny, plan sytuacyjny
c. Projekt budowlany/projekt wykonawczy
d. Dokumentacja geologiczna
e. 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. Wyzierzawiający 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 („Wyzierzawiający”), zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości wskazanej w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na której będzie prowadzona działalność, związana z obsługą ruchu w formie *Miejsca Obsługi Podróżnych* (MOP).

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

Na MOP Proszienica funkcjonuje obecnie obiekt usługowo – handlowy wraz ze stacją paliw, na podstawie umowy dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad a spółką PAKS. Przedmiotowa umowa zawarta została z terminem obowiązywania do dnia 30.06.2022 r., z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Zamiarem Wyzierzawiającego jest jak najdłuższe zapewnienie wysokiego poziomu usług użytkownikom drogi ekspresowej S8, w tym zapewnienie możliwości zatankowania pojazdów, również po zakończeniu umowy z obecnym dzierżawcą. Dlatego z chwilą wyłonienia, w drodze przetargu, nowego dzierżawcy Obiektu MOP Proszienica, niezwłocznie po przekazaniu nieruchomości, które nastąpi w terminie wypowiedzenia umowy poprzedniemu dzierżawcy w formie trójstronnemu przekazania terenu, powinien on

przystąpić do fazy projektowania nowego zagospodarowania terenu MOP. Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień projektu budowlanego, Dzierżawca będzie uprawniony do rozpoczęcia fazy robót budowlanych. Do czasu zakończenia fazy projektowania Wydzierżawiający dopuszcza możliwość prowadzenia, przez nowego dzierżawcę, działalności gospodarczej (w tym w szczególności sprzedaży paliw) na istniejącym obiekcie pod warunkiem posiadania koncesji w zakresie paliw ciekłych. W celu dostosowania Obiektu MOP Proszienica do wymagań określonych w OPF. Wydzierżawiający będzie wymagał od Dzierżawcy obligatoryjnej budowy infrastruktury (m.in. dróg manewrowych, parkingów dla samochodów osobowych, autobusów, samochodów ciężarowych itd.) zgodnie z zapisami OPF . Wydzierżawiający pozostawia do decyzji Dzierżawcy, czy postanowi zmodernizować istniejącą infrastrukturę Obiektu MOP Proszienica do wymagań OPF, czy też postanowi rozebrać budowlę i zrealizować założenia OPF od podstaw. Wydzierżawiający dopuszcza również możliwość rezygnacji z budowy wolnostojącego budynku toalet, pod warunkiem zapewnienia ciągłego dostępu z zewnątrz do węzła sanitarnego znajdującego się w budynku stacji paliw oraz spełniającego wymagania OPF w zakresie wyposażenia.

Dzierżawca może dokonać optymalizacji zajętości terenu, jednakże obszar MOP nie ulegnie zmianie ze względu na potencjalne możliwości w przyszłości w przypadku zmiany warunków ruchowych drogi ekspresowej.

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 do zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ilekoć 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. „Oferencie” – 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 Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy Obiektu;
- 3.5. „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro
- 3.6. „Obiekcie” – należy przez to rozumieć MOP Proszienica
- 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 osiąganych przez Dzierżawcę z tytułu działalności prowadzonej na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1. Przedmiotem dzierżawy jest Obiekt, przeznaczony na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażony m.in. w stację benzynową i obiekt gastronomiczno-handlowy.
- 4.2. Wyzierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że ze względu na liczne prywatne podłączenia do S8 oraz stacji znajdujących się w bliskiej odległości przy węzłach, 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, musi znajdować się, co najmniej jedno Miejsce Obsługi Podróżnych prowadzone przez innego Dzierżawców. Zasadę tę można zilustrować **wzorem AB/AB**, gdzie A i B oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A i B. 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 zasadę AB/AB wpisują się również MOP-y poza granicami Oddziału GDDKiA w Warszawie.

- 4.3. Wyzierżawiający poniżej podaje informacje na temat istniejących Miejsc Obsługi Podróżnych znajdujących się na terenie województwa mazowieckiego przy drodze ekspresowej S8 na odcinku biegnącym na północ od Warszawy do granicy z województwem podlaskim:

Droga ekspresowa strona prawa	Droga ekspresowa strona lewa
Obiekt	
MOP przed obiektem na S8 MOP III Budykierz km 525+500 – Dzierżawca Lotos, zostawiona rezerwa terenu pod budowę MOP termin 2023	MOP II Przyjmy km 532+000 – Dzierżawca Lotos, zostawiona rezerwa terenu pod budowę MOP termin 2023
MOP kat. III Żabia Wola 427+600 Dzierżawcy: 1) Hotel Palatium S.C. 2) DNC Sp. z o.o.: PKN Orlen S.A.	MOP kat II Przeszkoda 429+750 Dzierżawca: PKN Orlen S.A.

Parkingi i inne obiekty z infrastrukturą gastronomiczno-usługową podłączone do ciągu głównego drogi ekspresowej S8 wyposażone m.in. w stacje benzynowe, nie są dzierżawione od GDDKiA Oddział w Warszawie. W związku z czym obiekty te nie będą uwzględniane przy stosowaniu zasady AB/AB.

- 4.4. Zasady opisane w punkcie 4.2. 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1639).

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 Mlejsce 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 Czynsz Podstawowy oraz Czynsz 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 Wydzierżawiającym.
- 6.3 Wydzierżawiający 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 podróżnych, w miejscach obsługi podróżnych, 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 3 stacje paliw**. W wypadku, gdy stacje nie są prowadzone pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który również spełnia warunek prowadzenia minimum 3 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela Oferentowi licencji do używania marki handlowej na danym Obiekcie, pod którą stacje są 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 3 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 10 mln PLN**; 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 SPEŁNIENIA 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 podróży w miejscach obsługi podróży 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 3 stacji paliw pod własną marką, wraz z ich wykazem
lub
 - b) o prowadzeniu 3 stacji paliw pod marką innego podmiotu lub markami innych podmiotów, wraz z wykazem przedmiotowych stacji paliw oraz zawartą umowę z podmiotem prowadzącym min. 3 stacje paliw pod własną marką, pod którą stacje są 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 (Dz. U. z 2017r., poz. 220) 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 Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydzierżawiający 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,
- 9.5.5. nie dotyczy.
- 9.6 Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydzierżawiającemu 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

03-308 Warszawa

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej nr 8, w km 559+900, w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Proszienica”

Numer sprawy: O.WA. Z-1.630.55.2022

Nie otwierać przed: 03.01.2023 r.

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 : **100.000,00** 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 Wydzierżawiającego:

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 uchyla 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**

tel.: (022) 209 25 00 fax: (022) 698 60 45

w terminie do dnia 03.01.2023 r. do godz.12.00

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

11.2 Oferta otrzymana przez Wydierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.

11.3 Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godzinie 12.05** w siedzibie Wydierżawiającego, **pokój nr 604a**. Podczas otwarcia Wydierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.

12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.

12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Wydierżawiający 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 nie uzupełnienia 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:

15.000,00 PLN netto (słownie: piętnaście tysięcy złotych)

- 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 Obiekt z uwzględnieniem zastosowania zasady AB/AB opisanej w Rozdziale I pkt 4.2. - 4.3 IWP.
- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto dla Obiektu (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż:

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

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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wydzierżawiający 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 oraz wskazane przez Oferenta, zgodnie z Rozdziałem I pkt 9.5.5 IWP, preferencje względem poszczególnych obiektów.
- 14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.
- 14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla Obiektu.

15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.

- 15.1 Wydzierżawiający 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 14 (czternastu) 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 Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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 Joanna Gaczewska, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie ul. Mińska 25 tel. 22 209 24 85 ; e-mail: jgaczewska@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 przysyłać 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 8 w km 559 +900, w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP) Proszienica”

Numer sprawy: O.WA.Z-1.630.55.2022"

- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: sekretariat.warszawa@gddkia.gov.pl). 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 przygotowaniem 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 prześle 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 Oddział w Warszawie oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

OBIEKT – MOP Prosienica

MOP Prosienica zlokalizowany w ciągu drogi ekspresowej S8, po jej wschodniej stronie, w km wjazd w km 559+740, wyjazd w km 559+950. strona prawa. Kilometraż globalny 559+900 jezdnia prawa, na terenie gminy Ostrów Mazowiecka, powiat Ostrów Mazowiecka, województwo mazowieckie.

Powierzchnia terenu ok. 5 ha

Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydierżawiającego

Wykonawca odcinka drogi ekspresowej S8 w ramach kontraktu wykonał MOP Prosienica, wyposażając go w następującą infrastrukturę:

- ogrodzenie terenu,
- wjazd i wyjazd na teren MOP,
- oświetlenie MOP
- jezdnie manewrowe,
- budynek sanitarny,
- stanowiska postojowe:

Brak wydzielonych miejsc postojowych, kierowcy parkują wg własnego uznania.

Inwestycja realizowana jest na działkach nr: 252 obręb Prosienica, sąsiednia działka nr 251 obręb Prosienica przeznaczona jest pod rozbudowę MOP-u.

Obecnie na terenie przeznaczonym do dzierżawy na działce nr 252 funkcjonuje (do dnia 31.01.2019 r.) stacja benzynowa pod szyldem PKN ORLEN S.A. z całą infrastrukturą (m.in. węzłem sanitarnym) wraz z obiektem restauracyjnym, kwestie przebudowy, rozbudowy lub remontu zostanie pozostawiona do decyzji przyszłego dzierżawcy MOP.

Teren MOP jest ogrodzony siatką stalową o wysokości 2,20 m wkopaną na 40 cm.

Na terenie nieruchomości istnieją obecnie następujące obiekty infrastruktury:

- Budynek handlowy o powierzchni zabudowy 79 m² – sala sprzedaży paliw ze sklepem typowym dla stacji ORLEN
- Budynek handlowo – gastronomiczny o pow. zabudowy 532 m² – bar gastronomiczny z pełnym zapleczem kuchennym, magazynowym i sanitarnym
- Budynek handlowy sprzętu i akcesoriów motoryzacyjnych o pow. zabudowy 37 m² (oznaczony na planie jako budynek usługowy)
- Budynki garażowe pow. zabudowy 32,4 m²
- Stróżówka pow. zabudowy 5,1 m²
- Budynek gospodarczy
- Wiata nad odmierzaczami paliw
- Trzy dystrybutory czteroasortymentowe, jeden jednoasortymentowy (ON), jeden dystrybutor gazu LPG
- Dwa zbiorniki gazu LPG, dwa zbiorniki na paliwo dwupłaszczowe
- Stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej Plus – masz telekomunikacyjny, pow. zabudowy (wydzielonego terenu) 188,6 m²
- Urządzenia i bramki wjazdowe na parking
- Ogrodzenie betonowe i siatki
- Słupy oświetleniowe – 26 szt.
- Basen przeciwpożarowy pow. zabudowy 242 m², pojemność 320 m³
- Transformator

Teren zabudowany jest utwardzony kostką betonową

Ponadto na terenie niezabudowanym stanowiącym rezerwę pod rozbudowę MOP zostały wykonane :

- Makroniwelacja terenu,
- Pasy włączenia i wyłączenia łączące teren MOP z drogą ekspresową S8,
- Przyłącze energii elektrycznej,

Drogi manewrowe

Obecnie na zabudowanej części przyszłego MOP nie ma wyznaczonych dróg manewrowych.

Dzierżawca od dnia przekazania/odbioru nieruchomości, odpowiada za eksploatację wszystkich urządzeń elektroenergetycznych, przesyłowych, pomiarowych, rozdzielczych i odbiorowych oraz ponosi pełne koszty ich eksploatacji.

Infrastruktura energetyczna wykonana przez PGE Dystrybucja.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu.

MOP Proszienica został zaprojektowany jako MOP z przeznaczeniem pod funkcje komercyjne w związku z tym docelowo jego infrastruktura musi zostać uzupełniona m.in. o:

- miejsca postojowe zgodnie z OPF,
- obiekt gastronomiczny – restaurację (do decyzji Dzierżawcy opcjonalnie z powiększonym bistro))
- bankomat
- tablicę informacyjną

Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać wymogów przewidzianych dla MOP zawartych w przepisach Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518), decyzji administracyjnych ustalających lokalizację MOP, oraz Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF) opracowanego do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do budowania obiektów budowlanych.

Oddanie do użytkowania nowej stacji paliw (o ile dzierżawca zdecyduje się wybudować nową) nastąpi nie później niż po 18 miesiącach od dnia odbioru Nieruchomości.

Uwagi dotyczące zagospodarowania terenu pod Obiekt

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do korekty wymagań zawartych w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym dla MOP w trakcie postępowania przetargowego. Korekty wnioskowane przez Oferenta podlegają akceptacji przez Wydzierżawiającego.