

**Informacja o Warunkach Przetargu**  
**na dzierżawę nieruchomości**  
**usytuowanych przy drodze ekspresowej S8**  
**na odcinku od węzła Wieluń do węzła Łódź Południe**  
**w celu budowy i eksploatacji**  
**Miejsc Obsługi Podróżnych :**  
**MOP II Paprotnia**  
**MOP II Guzów**

**Postępowanie nr GDDKiA-O/Ł.I-3.630.4.2015.jm**

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawiają, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, nieruchomości MOP. **Obiekt/-ty, będące przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłego/przyszłych Dzierżawców 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 Łodzi  
Adres: 91 – 857 Łódź, ulica Irysowa nr 2  
REGON 017511575-00154  
NIP 725-17-13-273

ZATWIERDZAM

Z up. Generalnego Dyrektora

Joanna Wasilewska - Kłab  
Z-ca Dyrektora Oddziału

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 wraz z formularzem „Oferta”.

**Załącznik nr 2:** Załącznik techniczny - tabela zawierająca Obligatoryjne Programy Funkcjonalne (OPF) dla MOP, określające wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Obiektów, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

## **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, wskazanej/-ych w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na której/-ych będzie prowadzona działalność związana z obsługą ruchu, w formie *Miejsc Obsługi Podróżnych* (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować Obiekt z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m. in. w stację paliw, restaurację.

### **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**

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 reprezentowany przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi.
- 3.3 „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), którzy złożyli Oferty w ramach niniejszego postępowania.
- 3.4 „Dzierżawcy/Dzierżawcach” – należy przez to rozumieć Oferenta/Oferentów, którzy złożyli Oferty i z którymi Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy jednego z Obiektów;
- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażony m. in. w stację paliw restaurację.
- 3.6 „Obiekcie I” - należy przez to rozumieć MOP II Paprotnia;
- 3.7 „Obiekcie II” - należy przez to rozumieć MOP II Guzew;
- 3.8 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
- 3.9 „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.
- 3.10 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.
- 3.11 „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 Miejsc Obsługi Podróżnych.

#### **4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy są niezależne od siebie Obiekty: MOP II Paprotnia i MOP II Guzew przeznaczone na prowadzenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażony m. in. w stację paliw.
- 4.2 Obiekty – I i II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.
- 4.3 Wydierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S8, pomiędzy Miejscami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi ekspresowej, muszą znajdować się, co najmniej, dwa Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez innych Dzierżawców. Zasadę tę można zilustrować wzorem ABAB itd. , 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.

- 4.4 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 (Dz. U. z 2005 roku, nr 184, poz. 1539).

## **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). Na warunkach opisanych w umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 10 lat.
- 5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania lub rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji z tym, że oddanie do użytkowania stacji paliw i restauracji nastąpi nie później niż po 18 (osiemnastu) miesiącach. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 2 do IWP.
- 5.3 Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

## **6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

- 6.1 Wydierżawiający 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 Obiektów, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.
- 6.3 Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy, w tym decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednich odcinków drogi ekspresowej S8 oraz decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. 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.

Wgląd podmiotów, o których mowa w pkt 6.3 powyżej, w dokumentację odbywać się będzie w miejscu i terminie uzgodnionym z Oddziałem GDDKiA oraz w obecności pracowników tego Oddziału.

## **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 8 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, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 8 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert); kryterium to będzie uznane za spełnione także wówczas, jeżeli dane Państwo, w którym działalność jest lub była prowadzona, jest członkiem Unii Europejskiej przez okres krótszy niż 8 lat;
- 7.4 prowadzą minimum 10 stacji paliw. W wypadku, gdy stacje nie są prowadzone pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który spełnia warunek prowadzenia minimum 10 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela licencji do używania marki handlowej, pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych), co najmniej przez okres trwania dzierżawy;
- 7.5 uzyskali średni roczny przychód za ostatnie trzy 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 30 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 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 8 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 8 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 o prowadzeniu 10 stacji paliw pod własną marką lub oświadczenie innego podmiotu, który spełnia ten warunek i wyraża zgodę na udzielenie podmiotowi składającemu wniosek licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą są prowadzone stacje paliw wraz z wykazem tych stacji;
  - 8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (t. jedn. Dz. U. z 2003 roku, nr 153, poz. 1504 z późn. zm.) 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 3 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. Także w takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.
- 9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.5 Oferta powinna zawierać:



- 9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 1 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. wskazanie preferowanego/preferowanych Obiektów, w wypadku jeżeli Oferent w ramach niniejszego postępowania ubiega się o dzierżawę więcej niż jednego Obiektu. Oferent składając ofertę na więcej niż jeden Obiekt zobowiązany jest wskazać swoje preferencje względem Obiektów (uszereguje Obiekty, zlokalizowane po tej samej stronie drogi ekspresowej, w kolejności od tego, którego objęciem w dzierżawę jest najbardziej zainteresowany), które będą stosowane w wypadku jeżeli oferta danego Oferenta będzie najkorzystniejszą w odniesieniu do kilku Obiektów.
- 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 Łodzi**  
**91 – 857 Łódź ulica Irysowa nr 2**

***„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych przy drodze ekspresowej S8 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych - MOP II Paprotnia lub MOP II Guzów ” (wpisać odpowiednią nazwę).***

**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 250.000 (słownie: dwieście pięćdziesiąt 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 - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Łodzi przy ulicy Irysowej nr 2, 91-857 Łódź **w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Łodzi,**

**Nr 30 1130 1163 0014 7106 0790 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 Dzierżawcy.

## **11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.**

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi  
91 – 857 Łódź ulica Irysowa nr 2**

w terminie do dnia **7 lipca 2015 r, do godziny 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 7 lipca 2015 r**, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godz. 12.00**, w siedzibie Wydierżawiającego w Łodzi przy ulicy Irysowej nr 2. 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 Wydierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** (słownie: trzydziestu) **dni** od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (słownie: trzydzieści) kolejnych dni.

## **13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT**

- 13.1 Po upływie terminu do składania Ofert, Wydierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wydierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny

termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni roboczych. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydierżawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.

13.2 Niezależnie od powyższego, Wydierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.

13.3 Wydierżawiający 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 1.9. Rozdziału III IWP,

13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.

13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydierżawiający 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, opisanej w Rozdziale I pkt 4.3. - 4.5 IWP.

13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż:

13.6.1 Obiekty Paprotnia II – 10 000,00 PLN netto (słownie: dziesięć tysięcy złotych,

13.6.2 Obiekty Guzew II - 15 000,00 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 Nadmieniam 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 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą. Komisja Przetargowa, w swoim wystąpieniu do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad będzie uwzględniała zasadę AB 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, 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 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 Rozdziale III. Istotne postanowienia umowy.

#### **16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ.**

- 16.1 Wydierżawiający na swojej stronie internetowej ([www.gddkia.gov.pl](http://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 Osobami upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest:

Jerzy Malczewski GDDKiA Oddział w Łodzi, ulica Irysowa nr 2 pok. 40,  
tel. (42) 233 96 59, adres poczty elektronicznej: jmalczewski@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 i numer faksu. 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 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 w Łodzi**  
**91 – 857 Łódź ulica Irysowa nr 2**

z adnotacją: **„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych przy drodze ekspresowej S8 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP). Numer sprawy: ”**

- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu. Każda ze stron może zgłosić w przesłanym za pośrednictwem faksu dokumencie żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji faksem nie dotyczą Ofert oraz 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 obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek 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 [www.gddkia.gov.pl](http://www.gddkia.gov.pl) oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

## ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

### OBIEKT I

**MOP typu II Paprotnia** usytuowany jest w km 156+096 drogi ekspresowej S8 pomiędzy węzłem Zduńska Wola a węzłem Zduńska Wola Karsznice. MOP II Paprotnia położony jest przy prawej, biegnącej w kierunku Łodzi, jezdni drogi ekspresowej S8 i sparowany jest z MOP-em typu I Paprotnia położonym przy jezdni lewej, biegnącej w kierunku Wrocławia.

MOP-y połączone są, pobudowaną nad drogą ekspresową, kładką dla pieszych.

Teren MOP-u obejmuje część nieruchomości położonej w miejscowości Paprotnia, gminie Zapolice, powiecie zduńskowolskim, oznaczony w ewidencji gruntów jako działki o numerach 136/1, 137/1, 145/2, 147/2, 150/2, 156/1 i 157/2 w obrębie Paprotnia, o łącznej powierzchni: 6,50 ha.

Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i jest w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Wydzierżawiający przekazuje dzierżawcy teren MOP - u II Paprotnia wyposażony następującą infrastrukturę techniczną:

1. Stanowiska postojowe dla:

- 1.1. samochodów osobowych - 52 miejsc,
- 1.2. samochodów kierowanych przez niepełnosprawnych – 3 miejsc,
- 1.3. samochodów ciężarowych – 26 miejsca,
- 1.4. autobusów – 4 miejsc,
- 1.5. samochodów przewożących materiały niebezpieczne 2 miejsca,
- 1.6. obsługi pojazdów,
- 1.7. ważenia pojazdów.

2. Drogi manewrowe z pasem wyłączenia i włączenia łączące z drogą ekspresową S8 oraz chodniki dla ruchu pieszego łączące miejsca postojowe z innymi obiektami usytuowanymi na terenie MOP-u.

3. Sieć kanalizacji deszczowej.

4. Sieć elektroenergetyczną i oświetleniową z masztami oświetleniowymi i latarniami.

5. Budynek toalety wraz z wyposażeniem.

6. Przyłącza wodociągowe do obiektów w MOP-ie podłączone do sieci wodociągowej hydranty ppoż. i źródła uliczne.

7. Przyłącza kanalizacyjne do obiektów w MOP-ie podłączone do sieci kanalizacyjnej.

8. Kabiny telefoniczne.

9. W strefie wypoczynku: miejsca piknikowe, plac zabaw oraz trawniki i nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

Na terenie MOP-u zostało zabezpieczone miejsce pod budowę: stacji paliw, budynku gastronomiczno – handlowego i punktu informacji turystycznej.

Odcinek drogi ekspresowej S8, na którym usytuowany jest MOP II Paprotnia, został oddany do użytkowania w miesiącu grudniu 2014 r.



## OBIEKT II

**MOP typu II Guzew** usytuowany jest w km 194+274 drogi ekspresowej S8 pomiędzy węzłem Pabianice a węzłem Rzgów. MOP II Guzew położony jest przy prawej, biegnącej w kierunku Łodzi, jezdni drogi ekspresowej S8 i sparowany jest z MOP-em typu I Guzew położonym przy jezdni lewej, biegnącej w kierunku Wrocławia.

MOP-y połączone są, pobudowaną nad drogą ekspresową, kładką dla pieszych.

Teren MOP-u Guzew obejmuje część nieruchomości położonej w miejscowości Prawda i Czyżeminek, gminie Rzgów, powiecie łódzkim wschodnim, oznaczony w ewidencji gruntów jako działki o numerach 82, 83, 84/1, 85/1, 86, 87/1, 89/1, 91/1 i 92 w obrębie Prawda i o numerach 140/, 141, 142, 143, 144/2, 144/4 i 144/6 o łącznej powierzchni: 6,80 ha.

Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i jest w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Wydzierżawiający przekazuje dzierżawcy teren MOP - u II Guzew wyposażony następującą infrastrukturę techniczną:

1. Stanowiska postojowe dla:

- 1.1. samochodów osobowych - 53 miejsc,
- 1.2. samochodów kierowanych przez niepełnosprawnych – 3 miejsc,
- 1.3. samochodów ciężarowych – 25 miejsca,
- 1.4. autobusów – 6 miejsc,
- 1.5. samochodów przewożących materiały niebezpieczne – 2 miejsca,
- 1.6. obsługi pojazdów.

2. Drogi manewrowe z pasem wyłączenia i włączenia łączące z drogą ekspresową S8 oraz chodniki dla ruchu pieszego łączące miejsca postojowe z innymi obiektami usytuowanymi na terenie MOP-u.

3. Sieć kanalizacji deszczowej.

4. Sieć elektroenergetyczną z przyłączami do obiektów w MOP-ie oraz oświetleniowa z masztami oświetleniowymi i latarniami.

5. Budynek toalety wraz z wyposażeniem.

6. Przyłącza wodociągowe do obiektów w MOP-ie podłączone do sieci wodociągowej hydranty ppoż. i źródle uliczne.

7. Biologiczna oczyszczalnia ścieków z przyłączami do obiektów w MOP-ie i odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego.

8. Kabiny telefoniczne.

9. W strefie wypoczynku: miejsca piknikowe, plac zabaw oraz trawniki i nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

Na terenie MOP-u zostało zabezpieczone miejsce pod budowę: stacji paliw, budynku gastronomiczno – handlowego i punktu informacji turystycznej.

Odcinek nr 8 drogi ekspresowej S8 (od w. Róża do w. Rzgów) na którym usytuowany jest MOP II Guzew został oddany do eksploatacji w 2014 r.

### ***Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu***

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii II MOP w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. z 2002 roku, nr 12, poz. 116), decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP, oraz Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym opracowanym przez Wyzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie wskazanym w umowie do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do budowania/przebudowania/rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Oddanie do użytkowania stacji paliw i restauracji nastąpi nie później niż po 18 miesiącach.