

Informacja o Warunkach Przetargu
na dzierżawę nieruchomości w celu budowy i eksploatacji
Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii II zlokalizowanego przy drodze
ekspresowej S11 „Pałędzie” po stronie zachodniej w km 23+200.

Postępowanie nr O.PO.D-3.7020.61.2019

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawia, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, nieruchomości MOP. **Obiekt, będący przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłego/przyszłych Dzierżawcy/Dzierżawców MOP, wskazane są w dalszej części IWP, oraz w załącznikach do IWP.**

Wydzierżawiający:

Skarb Państwa
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu
ul. Siemiradzkiego 5a
60-763 Poznań
Adres strony internetowej: www.gddkia.gov.pl

ZATWIERDZAM

Dyrektor Oddziału

DYREKTOR ODDZIAŁU


mgr inż. Marek Napierala

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

Załącznik nr 3: Formularz „Oferta”.

ROZDZIAŁ I. INSTRUKCJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU.

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

2. TRYB POSTĘPOWANIA

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

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

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

3. DEFINICJE

Ileokroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- 3.1 „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu;
- 3.2 „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad – Generalna

Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a
60-763 Poznań;

- 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 Ofertę/Oferty w ramach niniejszego postępowania.
- 3.4 „Dzierżawcy/Dzierżawcach” – należy przez to rozumieć Oferenta/Oferentów, którzy złożyli Ofertę/Oferty i z którymi Wydzierżawiający 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;
- 3.6 „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II „Pałędzie”, zlokalizowany po zachodniej stronie drogi ekspresowej S11 w km 23+200.
- 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 Miejsc Obsługi Podróżnych.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy jest obiekt na drodze ekspresowej S11 na odcinku Zachodniej Obwodnicy m. Poznania przeznaczone na prowadzenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii II „Pałędzie” zlokalizowanych po zachodniej stronie drogi ekspresowej S11 w km 23+200.
- 4.2 Wydzierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S11, 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 ABCABC itd., gdzie A, B i C oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A, B i C. Zasada ta ma zastosowanie także do stacji paliw prowadzonych w Miejscach Obsługi Podróżnych, nawet, jeśli dane Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone są przez różne podmioty.

- 4.3. 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 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 ustaleniu lokalizacji przedmiotowych odcinków dróg ekspresowych 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 5 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności, polegającej na obsłudze podróźnych, w miejscach obsługi podróźnych, na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 5 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 5 lat;
- 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 4.2. IWP lub w przypadku

niepełnienia 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 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 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.
- 7.6 **Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną na Nieruchomości w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 5 000 000 (pięć milionów) PLN, za wyjątkiem ryzyk dotyczących: (i) szkód w środowisku, z uwzględnieniem posiadania i użytkowania miejsc parkingowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym, oraz prowadzenia zlewni odpadów niebezpiecznych, (ii) szkód z tytułu przedostania się substancji chemicznych do powietrza, wody lub gruntu, (iii) z tytułu obrotu paliwami, co do których nie dopuszcza się stosowania żadnych podlimitów odpowiedzialności.**

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 5 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 5 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 (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, zlokalizowanej 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 kliku 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 paraflowane 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 paraflowane 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 Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi zlokalizowanych przy drodze ekspresowej S11 „Pałędzie” w km 23+200.”

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 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy 00/100) 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 ul. Składowa 5, 61-888 Poznań

nr rachunku

57 1130 1088 0001 3088 4690 0002

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

10.2 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający unieważnił przetarg lub zamknął go bez dokonywania wyboru ofert.

10.3 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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 Dzierżawcy.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wyzierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań**

Biuro Podawcze na parterze.

w terminie do dnia 22.11.2019 do godz. 13:00

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

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

11.3 Wyzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godz. 13:15** w siedzibie Wyzierżawiającego. Podczas otwarcia Wyzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** 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, Wyzierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wyzierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni roboczych. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wyzierżawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.

- 13.2 Niezależnie od powyższego, Wydzierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 13.3 Wydzierżawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7. IWP, oraz jeżeli Oferta:
- 13.3.1 nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
 - 13.3.2 została złożona po terminie, wskazanym w punkcie 1.9. Rozdziału III IWP,
 - 13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.
- 13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydzierżawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Podstawowego oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania zasady ABC, opisanej w Rozdziale I pkt 4.2 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 Obiekt I – 10 000 PLN netto (słownie: dziesięć tysięcy złotych netto) za każdy obiekt
- 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, 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 Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu 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 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, 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) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszej IWP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące IWP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści IWP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wydierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.

- 16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest: **Piotr Mroczkowski, tel. 618 646 303, adres e-mail: pmroczkowski@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

Oddział w Poznaniu ul. Siemiradzkiego 5a 60-763 Poznań z adnotacją

Numer sprawy O.PO.D-3.7020.61.2019

- 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 oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

MOP kat. II „Pałędzie” o powierzchni ok. 2,240 ha, położony jest w km 23+200,00 w ciągu drogi ekspresowej nr S11, na odcinku Złotkowo –autostrada A2, od węzła „Tarnowo Podgórne” w km 13+068,00 do węzła „Poznań Zachód” w km 25+693,57 (województwo wielkopolskie). Wydzierżawiający wyznaczył powierzchnię i kształt MOP „Pałędzie” Na terenie nieruchomości wybudowane są następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

Dla celów obsługi podróżnych wybudowano zespoły stanowisk postojowych:

- 28 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów (w tym 2 stanowiska dla pojazdów Inspekcji Transportu Drogowego),
- 43 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych (w tym 4 stanowiska dla osób niepełnosprawnych),
- 2 stanowiska dla pojazdów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne,
- 1 stanowisko do zrzutu nieczystości przez autokary.

Powierzchnie dróg manewrowych i miejsc postojowych:

- powierzchnia parkingów – 2903 m²
- powierzchnia chodników – 369 m²
- powierzchnia drogi manewrowej – 5707 m²
- powierzchnia trawników i obszarów zieleni – 5200 m²
- powierzchnia skarp – 4400 m²

Na terenie MOP wybudowane są ponadto:

- chodniki i ścieżki dla ruchu pieszego łączące miejsca postojowe z budynkiem sanitariatu oraz zadaszonymi miejscami wypoczynku wyposażonymi w stoliki i stołki; wzdłuż chodników z kostki betonowej ustawiono ławki drewniane wraz z koszami na śmieci, miejsca zabaw dla dzieci, tablica informacji turystycznej, miejsca piknikowe z pojedynczą i podwójną pergolą,
- kanalizacja deszczowa, sanitarna, sieć elektryczna, oczyszczalnia ścieków,
- pasy włączania i wyłączania, łączące teren MOP z jezdnią drogi ekspresowej,

Na terenie MOP znajduje się kanalizacja wodociągowa oraz zamontowane są hydranty przeciwpożarowe.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu pod MOP kat. II „Pałędzie”

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 Wydzierżawiającego. 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 nastąpi nie później niż po 18 miesiącach.

Na istniejących MOP-ach kat. I zarezerwowany jest teren:

- pod budynek małej gastronomii,
- pod stację paliw i auto – serwis
- pod dodatkową liczbę miejsc parkingowych