

Informacja o Warunkach Przetargu

**na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych
w ciągu drogi ekspresowej S3 na odcinkach:
węzeł „Skwierzyna Południe” – węzeł „Międzyrzecz Północ”,
węzeł „Świebodzin Południe” – węzeł „Sulechów”**

w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

- 1) „Popowo Wschód” kat. II w km 120+800 - strona lewa,
„Popowo Zachód” kat. III w km 120+800 - strona prawa,**
- 2) „Kępsko Wschód” kat. III w km 167+700 - strona lewa,
„Kępsko Zachód” kat. II w km 167+600 - strona prawa.**

Postępowanie nr GDDKiA.O.ZG.D3.630.1.2018

Postępowanie nr GDDKiA.O.ZG.D3.630.1.2018

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawiają, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, nieruchomości MOP. **Obiekty, będące przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki 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 Zielonej Górze
ul. Bohaterów Westerplatte 31
65-950 Zielona Góra
Tel.: (68) 327 10 68
Fax.: (68) 325 34 68

ZATWIERDZAM
DYREKTOR ODDZIAŁU

mgr inż. Marek Langer

NACZELNIK WYDZIAŁU
ZAMÓWIENI PUBLICZNYCH

mgr Hanna Kuliczowska

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 z załącznikami

Załącznik nr 2: Formularz „Oferta”

Załącznik nr 3: 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 4: Dodatkowe materiały przetargowe:

- A. Projekt budowlany i wykonawczy dla MOP Popowo Wschód i Zachód – budowa do standardu kat. I (parking + budynek toalety), wraz z decyzją o PnB.
- B. Wybrane fragmenty dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla drogi ekspresowej S3 odc.: Gorzów Wielkopolski – węzeł „Międzyrzecz Północ” w zakresie MOP Popowo.
- C. Projekty budowlane i wykonawcze dla MOP Kępsko Wschód i Zachód – budowa do standardu kat. I (parking + budynek toalety), wraz z decyzją o PnB.
- D. Wybrane fragmenty dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla drogi ekspresowej S3 odc.: węzeł „Międzyrzecz Południe – węzeł „Sulechów” w zakresie MOP Kępsko.
- E. Plan orientacyjny drogi S3 w woj. lubuskim zawierający m.in. lokalizację MOP będących przedmiotem dzierżawy.
- F. Decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla:
 - drogi S3 Gorzów Wlkp. – Międzyrzecz odc. 1 i 3, na którym zlokalizowany jest MOP „Popowo Wschód” i „Popowo Zachód”
 - drogi S3 Międzyrzecz – Sulechów odc. 4, na którym zlokalizowany jest MOP „Kępsko Wschód” i „Kępsko Zachód”,
- G. Dokumenty dot. ochrony środowiska:
 - karta informacyjna przedsięwzięcia oraz decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy MOP Kępsko Wschód i Kępsko Zachód do standardu kat. I,
 - karta informacyjna przedsięwzięcia oraz decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy MOP Popowo Wschód i Popowo Zachód do standardu kat. I,
 - operaty wodnoprawne dla MOP Kępsko oraz MOP Popowo – realizacja MOP do standardu kat. I.

Załącznik nr 5: Mapy z terenem MOP

Załącznik nr 6: Opis MOP

Załącznik nr 7: Standard utrzymania MOP

Załącznik nr 8: Prognoza ruchu dla drogi ekspresowej S3 – w celach poglądowych

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 Obiekty z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP:

kategori II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażone m. in. w stację paliw, restaurację/bistro („Popowo Wschód” „Kępsko Zachód”), oraz kategorii III o funkcji wypoczynkowej i usługowej, wyposażone m.in. stację paliw, restaurację/bistro i ewentualnie w obiekty noclegowe w formie moteli, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP („Popowo Zachód”, „Kępsko Wschód”).

Na MOP kategorii III Wydierżawiający postanowił etapować inwestycję związaną z budową obiektów noclegowych na MOP kat. III, tzn. w okresie trwania umowy Wydierżawiający nie będzie wymagał budowy obiektów noclegowych.

W okresie trwania Umowy realizacja obiektu noclegowego nie jest obligatoryjnie wymagana. Decyzję o budowie obiektu noclegowego może zostać podjęta przez dzierżawcę na każdym etapie trwania umowy, zgodnie z jego własnymi założeniami biznesowymi. Dzierżawca zapewni i uzgodni z Wydierżawiającym rezerwę terenu na potrzeby ewentualnej późniejszej budowy obiektów noclegowych.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

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

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

Wydierżawiający 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 „Wydierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Zielona Góra;

- 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 lub MOP kategorii III o funkcji wypoczynkowej i usługowej wyposażony m.in. w stację paliw i ewentualnie w obiekt noclegowy w formie motelu, spełniającego wymagania określone w Dziale IV Rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124).
- 3.6. „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych „Popowo Wschód” kategorii II oraz Miejsce Obsługi Podróżnych „Popowo Zachód” kategorii III.
- 3.7. „Obiekcie II” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych „Kępsko Wschód” kategorii III oraz Miejsce Obsługi Podróżnych „Kępsko Zachód” kategorii II.
- 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 I i II, przeznaczone na prowadzenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej wyposażony m. in. w stację paliw oraz Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii III o funkcji wypoczynkowej i usługowej wyposażony m.in. w stację paliw i ewentualnie w obiekt noclegowy w formie motelu. Wydierżawiający postanowił etapować inwestycję polegającą na budowie obiektu noclegowego i nie będzie wymagał realizacji obiektów noclegowych w trakcie trwania umowy dzierżawy.
- 4.2 Obiekty I – II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.

- 4.3 Wydzierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji między operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S3, nie dopuszcza się możliwości dzierżawy dwóch Miejsc Obsługi Podróżnych zlokalizowanych bezpośrednio po sobie pod jednym szyldem (marką). Zasadę tę można zilustrować wzorem AB 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. Niniejsza zasada dotyczy wyłącznie MOP „Popowo” i MOP „Kępsko” i nie uwzględnia się operatorów obsługujących podróżnych na dalszych MOP.
- 4.4 Najbliższe MOP kategorii II/III od MOP „Popowo” znajdują się w odległości:
81 km - MOP „Sitno”,
47 km - MOP „Kępsko”.
- 4.5 Najbliższe MOP kategorii II/III od MOP „Kępsko” znajdują się w odległości:
47 km - MOP „Popowo”,
30 km - MOP „Racula”.

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.
- Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 do IWP.
- 5.3 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 tereny Obiektów, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym.

- 6.3 Wydzierżawiający 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 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 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 1 stację 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 1 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 3 lata, pod warunkiem, iż minimum na 3 miesiące przed jego upływem Dzierżawca przedstawi

następną umowę na używanie marki handlowej na okres co najmniej 3 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 przypadku niespełniania przez nowy podmiot, udzielający Dzierżawcy licencji do używania marki handlowej, warunku prowadzenia minimum 1 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 3 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 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 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 1 stacji paliw pod własną marką, wraz z ich wykazem

lub

b) o prowadzeniu 1 stacji paliw pod marką innego podmiotu lub markami innych podmiotów, wraz z wykazem przedmiotowych stacji paliw oraz zawartą umowę z podmiotem prowadzącym min. 1 stację 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 3 lata. 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 2018r., poz. 755) 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 poświadczony 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 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.
- 9.6 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 złączone 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 Zielonej Górze

ul. Bohaterów Westerplatte 31

65-950 Zielona Góra

Postępowanie nr GDDKiA – O.ZG.D3.630.1.2018

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 na odcinkach: węzeł „Skwierzyna Południe” – węzeł „Międzyrzecz Północ”, węzeł „Świebodzin Południe” – węzeł „Sulechów” w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

[Nie otwierać przed 05.11.2018r. godzina 10.00](#)

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

- 10.1 Przed upływem terminu składania ofert 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 **150.000,00** PLN (słownie złotych : sto pięćdziesiąt tysięcy). 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,

41 1130 1222 0030 2036 0420 0005

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 Wydzierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Zielonej Górze
ul. Bohaterów Westerplatte 31
65-950 Zielona Góra**

**w pokoju nr 5 - BIURO PODAWCZE, parter, w terminie
do dnia 05-11-2018r., do godziny 9³⁰**

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

- 11.2 Oferta otrzymana przez Wydzierżawiającego 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, tj. 05.11.2018r. o godz. 10:00, w siedzibie Wyzierżawiającego (pokój nr 3, parter). 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 robocze. W przypadku nieuzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wyzierżawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.

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

13.3 Wyzierżawiający 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 11.1 Rozdziału I IWP,

13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.

13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wyzierżawiający 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.

Nie dopuszcza się składania ofert częściowych na pojedynczy MOP.

13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż **5.000,00 PLN** netto (słownie złotych: pięć tysięcy) w odniesieniu do każdego z MOP.

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 Nadmienia 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.

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 Wyzierzawiający 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 – Wzór umowy dzierżawy.

16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 16.1 Wyzierzawiający 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, Wyzierzawiający 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:
w sprawach proceduralnych: Hanna Kulickowska, Małgorzata Głabowska-Guszpit,
w sprawach merytorycznych: Artur Juszczyk, Irena Lutowska.
e-mail: sekretariat_zga@gddkia.gov.pl
adres:
GDDKiA Oddział Zielona Góra, ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra.
- 16.3 Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie Oferentami, którzy złożyli Oferty.
- 16.4 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 Zielonej Górze
ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra**
z adnotacją: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej nr 3 na odcinkach węzeł „Skwierzyna Południe” – węzeł „Międzyrzecz Północ”, węzeł „Świebodzin Południe” – węzeł „Sulechów” w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP). Numer postępowania: O.ZG.D3.630.1.2018”
- 16.5 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu (na nr + 48 68 325 34 68). 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.

- 16.6 W związku z przygotowaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wnioski o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Wydzierżawiający zamieści na swojej stronie internetowej, bez ujawniania źródła zapytania. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wnioski o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.7 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.
- 16.8 Po terminie opisanym w Rozdziale I w pkt 16.7. zmiana IWP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.
- 16.9 W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią IWP a treścią wyjaśnień, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Wydzierżawiającego.

17. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Informujemy, iż Oddział Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra prowadzi operację przetwarzania danych osobowych.
2. Administratorem danych osobowych jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa, tel. (022) 375 88 88, e-mail:kancelaria@gddkia.gov.pl.
3. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych, można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, za pośrednictwem adresu e-mail: iod@gddkia.gov.pl.
4. Dane osobowe będą przetwarzane w celu przeprowadzenia postępowania oraz w celu archiwizacji.
5. Podstawę prawną przetwarzania danych osobowych stanowią przepisy art. 415 Kodeksu cywilnego - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104. ze zm.), ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2222, ze zm.), ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 217).
6. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do zakończenia postępowania lub jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Dane osobowe będą ujawniane stronom postępowania i ich pełnomocnikom oraz wszystkim zainteresowanym podmiotom przetwarzającym dane na podstawie przepisów prawa.
8. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do danych a także, na warunkach określonych w przepisach Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE)

2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, prawo sprostowania danych, ich usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

9. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże ich niepodanie może uniemożliwić wybór Dzierżawcy i zawarcie umowy.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

OBIEKT I

MOP „Popowo Wschód” kat. II w km 120+670 (km 28+000 odc. Gorzów Wielkopolski – węzeł „Międzyrzecz Północ”), strona lewa. Zlokalizowany w obrębie 5 Popowo, gmina Bledzew, powiat międzyrzecki, woj. lubuskie. **Na terenie nieruchomości trwają aktualnie prace związane z budową MOP do standardu kat. I (w tym parking oraz budynek toalety) przedstawione w załączonym do niniejszego przetargu projekcie budowlanym - Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy.** Powierzchnia MOP ok. 4,2 ha.

OBIEKT II

MOP „Popowo Zachód” kat. III w km 120+670 (km 28+000 odc. Gorzów Wielkopolski – węzeł „Międzyrzecz Północ”), strona prawa. Zlokalizowany w obrębie 5 Popowo, gmina Bledzew, powiat międzyrzecki, woj. lubuskie. **Na terenie nieruchomości trwają aktualnie prace związane z budową MOP do standardu kat. I (w tym parking oraz budynek toalety) przedstawione w załączonym do niniejszego przetargu projekcie budowlanym - Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy.** Powierzchnia MOP ok. 4,8 ha.

OBIEKT III

MOP „Kępsko Wschód” kat. III w km 167+700 (km 34+100 odc. węzeł „Międzyrzecz Południe” – węzeł „Sulechów”), strona lewa. Zlokalizowany w obrębie Kępsko, gmina Świebodzin, powiat świebodziński, woj. lubuskie. **Na terenie nieruchomości trwają aktualnie prace związane z budową MOP do standardu kat. I (w tym parking oraz budynek toalety) przedstawione w załączonym do niniejszego przetargu projekcie budowlanym - Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy.** Powierzchnia MOP ok. 5,5 ha.

OBIEKT IV

MOP „Kępsko Zachód” kat. II w km 167+700 (km 34+100 odc. węzeł „Międzyrzecz Południe” – węzeł „Sulechów”), strona prawa. Zlokalizowany w obrębie Kępsko, gmina Świebodzin, powiat świebodziński, woj. lubuskie. **Na terenie nieruchomości trwają aktualnie prace związane z budową MOP do standardu kat. I (w tym parking oraz budynek toalety) przedstawione w załączonym do niniejszego przetargu projekcie budowlanym - Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy.** Powierzchnia MOP ok. 3,8 ha.

OBIEKT V

MOP „Racula Wschód” kat. II w km 293+600, odc. Sulechów – Nowa Sól, strona lewa. Zlokalizowany w obrębie 0044 (dawniej: Racula 0013) oraz 0053 (dawniej: Ługowo 009), m. Zielona Góra (dawniej: gm. Zielona Góra), powiat m. Zielona Góra (dawniej: zielonogórski), woj. lubuskie. Teren niezabudowany, na części którego aktualnie trwają

prace związane z budową drogi S3 Sulechów – Nowa Sól odc. 2. Powierzchnia MOP ok. 5,2 ha.

OBIEKT VI

MOP „Racula Zachód” kat. III w km 293+400, odc. Sulechów – Nowa Sól, strona prawa. Zlokalizowany w obrębie 0044 (dawniej: Racula 0013), m. Zielona Góra (dawniej: gm. Zielona Góra), powiat m. Zielona Góra (dawniej: zielonogórski), woj. lubuskie. Teren zabudowany istniejącą stacją paliw Orlen, wraz z przyległą infrastrukturą, na części którego aktualnie trwają prace związane z budową drogi S3 Sulechów – Nowa Sól odc. 2. przedstawione w załączonym do niniejszego przetargu projekcie budowlanym - Załącznik nr 1 do Umowy dzierżawy. Powierzchnia MOP ok. 9,6 ha.

Na każdym z w/w Obiektów, dla celów obsługi podróżnych, dany Dzierżawca wykona elementy MOP w ilości określonej w OPF.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu MOP kat. II (Obiekty I, IV i V):

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii II MOP zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych, 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 wybudowania lub rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych.

Na potrzeby niniejszego przetargu Wydzierżawiający rezygnuje z wymogu:

- budowania restauracji na rzecz rozbudowania funkcji barowej w budynku stacji paliw (bistro) (min. 30 miejsc konsumpcyjnych),
- budowania wolnostojącej toalety na rzecz toalety w budynku stacji paliw z niezależnym wejściem (uwaga nie dotyczy Obiektów, które aktualnie są realizowane do standardu kat. I, a tym samym posiadać będą toaletę wolnostojącą),
- lokalizowania na MOP budki telefonicznej na rzecz punktu ładowania baterii telefonów komórkowych.

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu pod MOP kat. III (Obiekty II, III i VI):

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii II MOP zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych, 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 wybudowania lub rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych.

Na potrzeby niniejszego przetargu Wyzierżawiający rezygnuje z wymogu:

- budowania obiektu noclegowego,
- budowania restauracji na rzecz rozbudowania funkcji barowej w budynku stacji paliw (bistro) (min. 30 miejsc konsumpcyjnych),
- budowania wolnostojącej toalety na rzecz toalety w budynku stacji paliw z niezależnym wejściem (uwaga nie dotyczy Obiektów, które aktualnie są realizowane do standardu kat. I, a tym samym posiadać będą toaletę wolnostojącą),
- lokalizowania na MOP budki telefonicznej na rzecz punktu ładowania baterii telefonów komórkowych.

UWAGA:

Przy zagospodarowaniu MOP, zgodnie z wymogami opisanymi w OPF dla poszczególnych Obiektów (I, II, III, IV, V, VI), należy uwzględnić fakt, iż Dzierżawca nie wykonuje tych elementów, które aktualnie są już wykonywane w ramach budowy MOP kat. I (dot. MOP Popowo oraz MOP Kępsko). Do najważniejszych elementów, które wykona Dzierżawca należą:

- stacja paliw (budynek, wiaty, dystrybutory itp.)
- restauracja (lub powiększone bistro z min. ilością 30 miejsc konsumpcyjnych)
- parking (np. na MOP Racula Wschód – Obiekt V).

Powyżej Wyzierżawiający wskazał najważniejsze elementy, które musi zapewnić Dzierżawca MOP na nieruchomości, którą obejmie w dzierżawę. Obligatoryjny Program Funkcjonalny (OPF), dla każdego MOP określający minimalne wymagania dotyczące zagospodarowania poszczególnych MOP oraz wymagany przez Wyzierżawiającego harmonogram realizacji prac stanowi Załącznik nr 3 do IWP.

Ponadto Wyzierżawiający informuje:

- Projekt Zagospodarowania Terenu MOP-ów podlega uzgodnieniu z Wyzierżawiającym,
- Projekt organizacji ruchu dla każdego MOP podlega zatwierdzeniu przez Wyzierżawiającego (GDDKiA – jako zarządzającego ruchem). Zakres koniecznych zmian w oznakowaniu na drodze S3, wynikający z budowy MOP, może być większy niż wskazany teren dzierżawy.

Do niniejszego IWP załącza się również plan orientacyjny drogi S3 w woj. lubuskim zawierający m.in. lokalizację MOP będących przedmiotem dzierżawy (Załącznik nr 4, pkt F).