

Informacja o Warunkach Przetargu

na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej nr 7 na odcinkach:

Obiekt I – „Liksajny” kat. II w km 47+270 odcinek węzeł Małdyty – węzeł Miłomłyn Północ, strona lewa.

Obiekt II - „Majdany Wielkie” kat. II w km 47+515 odcinek węzeł Małdyty – węzeł Miłomłyn Północ, strona prawa.

Obiekt III – „Olsztynek” kat. II w km 35+700 odcinek węzeł Ostróda – węzeł Olsztynek Zachód, strona lewa.

Postępowanie nr GDDKiA – O.OL.Z-1.630.22.2017

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 Olsztynie

ul. Warszawska 89

10-083 Olsztyn

Tel.: (89) 521 28 01

Fax.: (89) 527 35 36

ZATWIERDZAM

Spis treści:

Rozdział I – Instrukcja dla uczestnika przetargu

Rozdział II – Opis nieruchomości

Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:

Załącznik nr 1: Wzór umowy dzierżawy

Załącznik nr 2: Formularz „Oferta”

Załącznik nr 3: 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. Plan orientacyjny drogi S7 w woj. warmińsko - mazurskim zawierający m.in. lokalizację MOP będących przedmiotem dzierżawy.

Załącznik nr 5: Mapy oraz zdjęcia z terenem MOP

Załącznik nr 6: Opis MOP

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:

kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażone m. in. w stację paliw, restaurację/bistro.

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.

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 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.
- 3.6 „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych „Liksajny” kategorii II strona lewa.
- 3.7 „Obiekcie II” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsca Obsługi Podróżnych „Majdany Wielkie” kategorii II strona prawa.
- 3.8 „Obiekcie III - należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsca Obsługi Podróżnych „Olsztynek ” kategorii II. strona lewa.
- 3.9 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
- 3.10 „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.
- 3.11 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.
- 3.12 „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 – III,
- 4.2 Obiekty I – III stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.
- 4.3 Wydierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S7, pomiędzy Miejscami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi ekspresowej, musi znajdować się, co najmniej, jedno Miejsce Obsługi Podróżnych prowadzone przez innego Dzierżawcę. 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.

Powyższe oznacza, iż na całym odc. drogi S7 od Elbląga (w. „Elbląg Wschód”) do granicy województwa msc. Napierki (w. „Napierki”) zasada AB przedstawia się następująco:

1) strona prawa:

A – aktualny dzierżawca MOP „Sople” kat. II (Orlen),

B – potencjalny, wyłoniony w ramach niniejszego przetargu dzierżawca MOP „Majdany Wielkie ” kat. II,

A – aktualny dzierżawca MOP „Olsztynek” kat. II (Orlen)

B – aktualny dzierżawca MOP „Pawliki” kat. II (Lotos)

2) strona lewa:

A – aktualny dzierżawca MOP „Sople” kat. III (Orlen),

B – potencjalny, wyłoniony w ramach niniejszego przetargu dzierżawca MOP „Liksajny” kat. II,

A – potencjalny, wyłoniony w ramach niniejszego przetargu dzierżawca MOP „Olsztynek” kat. II

B – aktualny dzierżawca MOP „Pawliki” kat. II (Orlen)

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 2013 roku, poz. 1382 j.t.).

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 Wydierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 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 Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającym.

6.3 Wyzdierżawiający 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 zawierać 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 3 stacje 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 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 przedstawienia przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu umowy licencyjnej 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 Wydzierżawiającego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy. Wydzierżawiający może odmówić udzielenia zgody na zmianę marki handlowej, np. w celu zachowania zasady AB/ABC, określonej w punkcie 4.3 IWP lub w przypadku niespełnienia 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.

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 Wydzierżawiającego 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) oświadczenie o prowadzeniu 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 minimum 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 dzierżawy lub okres nie krótszy niż 5 lat. W celu wykazania spełnienia 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 2012 roku, poz. 1059 t.j.) 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 jakie

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 2 do IWP.

9.5.2. wykazanie źródeł finansowania robót budowlanych i ich udokumentowanie poprzez przedłożenie informacji (opinii) z banku lub instytucji kredytowej, w której Oferent posiada rachunek, potwierdzającej dysponowanie środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą sfinansować roboty budowlane,

9.5.3. dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8.1 IWP;

9.5.4. dowód wniesienia wadium,

9.5.5. 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.

Wydzierżawiający zwraca uwagę na fakt, że wskazanie preferencji, może mieć wpływ na ilość MOP, jakie Oferent będzie mógł objąć w dzierżawę.

Poniżej hipotetyczny przykład ilustrujący wpływ, jaki mogą mieć preferencje Oferenta X, na liczbę MOP możliwych do objęcia przez tego Oferenta:

G H I J K

X X X

Gdzie G-K to kolejno następujące po sobie MOP-y, zlokalizowane po tej samej stronie drogi ekspresowej, a X to Oferent, który na obiekty G, H oraz J złożył najkorzystniejsze oferty. Oferent X wskazał Obiekt H jako preferowany, drugi pod względem preferencji wskazany został Obiekt G, a trzeci J. Uwzględniając zasadę AB, oraz wskazanie przez Oferenta X Obiektu H jako Obiektu preferowanego, Oferent X obejmie w dzierżawę tylko Obiekty H i J, mimo iż złożył najkorzystniejszą ofertę także na Obiekt G.

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 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 Olsztynie

ul. Warszawska 89

10-083 Olsztyn

„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S7 na odcinku:w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”.

Nie otwierać przed 14.12.2018 r. godz. 12.00

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

10.1 Przed upływem terminu składania ofert Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium przelewem na rachunek bankowy bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania Ofertą, w wysokości **150.000,00** (słownie złotych : sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100). Do Oferty Oferent dołącza potwierdzenie wniesienia wadium przelewem 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:

Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Olsztynie

nr 39 1130 1189 0025 0119 8890 0001

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

10.2 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, w następujących przypadkach:

10.2.1 jeżeli upłynął termin związania Ofertą,

10.2.2 jeżeli zawarto umowę dzierżawy i wniesiono zabezpieczenia nią wymagane,

10.2.3 jeżeli Wydierżawiający unieważnił przetarg lub zamknął go bez dokonywania wyboru ofert.

10.3 Wydierżawiający zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta, który:

10.3.1 wycofał Ofertę przed upływem terminu składania ofert lub

10.3.2 został wykluczony z przetargu lub jego Oferta została odrzucona.

10.4 Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.

10.5 Wydierżawiający zatrzyma bądź zrealizuje wadium, jeżeli Oferent, którego Oferta została wybrana:

10.5.1 odmówił lub uchyla się od terminowego podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie lub

10.5.2 oświadczył, że umowy nie podpisze lub

10.5.3 nie dokonuje czynności prawnej lub faktycznej koniecznej do terminowego podpisania umowy lub

10.5.4 nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub

10.5.5 terminowe zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Oddział w Olsztynie

ul. Warszawska 89

10-083 Olsztyn

POKÓJ NR 15 – Kancelaria Oddziału

w terminie do dnia 14.12.2018 roku do godz. 12.00

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

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

11.3 Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, tj. 14.12.2018 r. o godz. 12.00, w siedzibie Wydierżawiającego. 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 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, 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 robocze. W przypadku nieuzupełnienia 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 11.1 Rozdziału I 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 AB, opisanej w Rozdziale I pkt 4.3. - 4.4 IWP.

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

Obiekty I – V: 1 000,00 PLN netto (słownie: tysiąc zł)

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, z zastrzeżeniem pkt 14.5, 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, z zastrzeżeniem pkt 14.5.

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 Załączniku nr 1 – Wzór umowy dzierżawy.

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.

16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest:

w sprawach proceduralnych: Krzysztof Hodt

w sprawach merytorycznych: Grzegorz Rusowicz.

e-mail: sekretariat_olsztyn@gddkia.gov.pl, grusowicz@gddkia.gov.pl

adres: GDDKiA Oddział Olsztyn, ul. Warszawska 89, 10-083 Olsztyn

16.3 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 Olsztynie

ul. Warszawska 89, 10-083 Olsztyn

z adnotacją: „Przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S7 na odcinku:

.....
..... w celu budowy

i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”.

Numer sprawy:

16.4 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu (na nr + 48 89 535 97 56). 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.

16.5 W związku z przygotowywaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Wydierżawiający zamieści na swojej stronie internetowej, bez ujawniania źródła zapytania. Wydierżawiający 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.

16.6 Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej IWP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.

16.7 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.

16.8 W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią IWP a treścią wyjaśnień, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Wydierżawiającego.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

OBIEKT I

MOP „Liksajny” kat. II w km 47+270 (strona lewa) .W chwili obecnej jest to MOP kat. I. Zagospodarowanie terenu przedstawia Zał. Nr 5 dla Obiektu I. Teren jest podzielony na miejsca parkingowe, oświetlony, ogrodzony, z usytuowanymi tam toaletami przenośnymi. Powierzchnia MOP ok. 1,9 ha.

OBIEKT II

MOP „Majdany Wielkie” kat. II w km 47+515 (strona prawa) .W chwili obecnej jest to MOP kat. I. Zagospodarowanie terenu przedstawia Zał. Nr 5 dla Obiektu II. Teren jest podzielony na miejsca parkingowe, oświetlony, ogrodzony, z usytuowanymi tam toaletami przenośnymi. Powierzchnia MOP ok. 1,9 ha

OBIEKT III

MOP „Olsztynek” kat. II w km 35+700 (projektowany km S7) na odcinku węzeł „Ostróda Południe” – węzeł „Olsztynek Zachód” znajduje się Nieruchomość, przeznaczona na Miejsce Obsługi Podróżnych „Olsztynek” kat. II (jezdni prawa) na terenie gminy Olsztynek, powiatu olsztyńskiego, woj. Warmińsko-mazurskie.

Na obiektach zostaną wykonane jedynie niezbędne prace ziemne. Zagospodarowanie terenu w całości pozostaje w zakresie Dzierżawcy. Powierzchnia MOP ok. 1,6 ha

Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu MOP kat. II

(Obiekty I- III):

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.
- 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), należy uwzględnić fakt, iż Dzierżawca nie wykonuje tych elementów, które aktualnie są już wykonywane w ramach budowy MOP kat. I (dot. MOP „Liksajny” oraz MOP „Majdany Wielkie). Do najważniejszych elementów, które wykona Dzierżawca należą:

- stacja paliw (budynek, wiaty, dystrybutory itp.)
- powiększone bistro z min. ilością 30 miejsc konsumpcyjnych
- parking (np. – Obiekt III).

Powyżej Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego harmonogram realizacji prac stanowi Załącznik nr 3 do IWP.

Ponadto Wydzierżawiający informuje:

- Projekt Zagospodarowania Terenu MOP-ów podlega uzgodnieniu z Wydzierżawiającym,

- Projekt organizacji ruchu dla każdego MOP podlega zatwierdzeniu przez Wydzierżawiającego (GDDKiA – jako zarządzającego ruchem). Zakres koniecznych zmian w oznakowaniu na drodze S7, wynikający z budowy MOP, może być większy niż wskazany teren dzierżawy.

Do niniejszego IWP załącza się również plan orientacyjny drogi S7 w woj. warmińsko-mazurskim zawierający m.in. lokalizację MOP będących przedmiotem dzierżawy (Załącznik nr 4)