



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 18-01-2021 r.

O/ZG.Z-1.630.58.2020.MB

Szanowni Państwo Oferenci
Uczestnicy Postępowania

Dotyczy: odpowiedzi na pytania do przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 na odcinku węzeł „Zielona Góra Południe” – węzeł „Niedoradz” w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

- 1) Obiekt I „Racula Zachód” kat. III w km 197+826 - strona prawa,
- 2) Obiekt II „Racula Wschód” kat. II w km 197+826 - strona lewa,

zlokalizowanych na terenie gminy m. Zielona Góra, powiat Zielona Góra w województwie lubuskim.

Wyjaśnienia nr 1

W związku z wystąpieniem Oferenta o wyjaśnienia dotyczące przedmiotowego postępowania, niniejszym przekazuję treść zapytań wraz z odpowiedziami.

Pytanie nr 1:

Prosimy o udostępnienie map każdego z MOP w formacie dwg

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dysponuje mapą w formacie *.dwg dla Obiektu I: MOP Racula Zachód. Mapa powykonawcza Obiektu II: MOP Racula Wschód kat. I stanowi element załącznika nr 5b do IWP, który ze względu na swoją objętość nie został zamieszczony na stronie internetowej. Niniejszym Wydzierżawiający udostępni Oferentowi materiały stanowiące załącznik nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Pytanie nr 2:

W naszej opinii do wzoru umowy dzierżawy konieczne jest wprowadzenie zmian w zakresie podatkowym, finansowym, prawnym, w tym związanym z prawami autorskimi. Czy istnieje możliwość wprowadzania zmian do zapisów umów dzierżaw załączonych do IWP?

Odpowiedź:

Zaproponowane przez Oferenta zmiany zapisów umowy dzierżawy wymagać będą oceny przez Wydierżawiającego, która zostanie wydana w terminie 7 dni od otrzymania wniosku Oferenta.

Pytanie nr 3:

Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisu z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wyrysu wraz z podaniem nr ksiąg wieczystych MOP Racula Wschód oraz MOP Racula Zachód

Odpowiedź:

Wypisy z rejestru gruntów zostaną udostępnione do wglądu w siedzibie Oddziału w Zielonej Górze po uprzednim telefonicznym ustaleniu daty i godziny spotkania.

Wydierżawiający przedstawia numery Ksiąg Wieczystych dla następujących działek:

- 47/5, 48/7, 48/10 (Obiekt I – MOP „Racula Zachód”) oraz 48/12, 48/13, 51/7, 143/8, 485/9, 486/1, 651/5, 953/1 (Obiekt II – MOP „Racula Wschód”) w obrębie 44 m. Zielona Góra Racula: KW nr ZG1E/00113130/1;
- 222/15 (Obiekt II – MOP „Racula Wschód”) w obrębie 53 m. Zielona Góra Ługowo: KW nr ZG1E/00113873/1.

Pytanie nr 4:

Prosimy o przesłanie bardziej czytelnych map z oznaczeniem nr działek, przedmiotu dzierżawy oraz powierzchni nieruchomości stanowiących MOP Racula Wschód oraz MOP Racula Zachód

Odpowiedź:

Wydierżawiający przekazuje mapę poglądową przedstawiającą czytelny podział nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy.

Pytanie nr 5:

W OPF oddzielnie opisane są wymagania jakie powinny spełniać stacja paliw oraz restauracja. Przyjęte na naszych obiektach rozwiązania polegające na połączeniu obu funkcji spełniają oczekiwania klientów. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, iż w ramach spełnienia OPF wystarczająca będzie realizacja stacji paliw wraz z bistro i restauracją pod jednym dachem z budynkiem stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwo ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Odpowiedź:

Wydierżawiający potwierdza możliwość realizacji restauracji we wspólnym budynku stacji paliw.

Pytanie nr 6:

Prosimy o sprostowanie informacji nt. minimalnej ilości dystrybutorów na każdym z MOP – w OPF wskazane jest: „ilość dystrybutorów paliwa zapewniająca obsługę minimum 6 pojazdów jednocześnie (cztery dystrybutory dwustronne) (...)” – czy wystarczające będzie zapewnienie 3 dystrybutorów dwustronnych, przy których jednocześnie będzie mogło tankować 6 pojazdów?

Odpowiedź:

Określenie minimalnej ilości 6-ciu pojazdów, które mogą być jednocześnie tankowane, dotyczy tankowania paliwami PB i ON. Kolejny punkt OPF dodaje wymóg obsługi równocześnie min. 2 pojazdów tankowanych z punktów LPG. Oba założenia powinny być spełnione poprzez zapewnienie czterech dwustronnych dystrybutorów paliwa.

Pytanie nr 7:

Czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonych pod budowę i eksploatację MOP-ów pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dysponuje wynikami badań gruntu i wód pod kątem wystąpienia zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi znajduje się w gestii przyszłego dzierżawcy. Wydzierżawiający dysponuje Opinią geotechniczną dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia Obiektu II: MOP Racula Wschód, a także wybranymi fragmentami dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla budowy drogi ekspresowej S3 - stanowiące element załącznika nr 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Pytanie nr 8:

Czy na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się stacje transformatorowe zasilające MOP, i czy GDDKiA jest ich właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowej, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejącej stacji transformatorowej do właściwego zakładu energetycznego?

Odpowiedź:

Opis sposobu zasilania nieruchomości znajduje się w IWP Rozdział II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI. Wydzierżawiający nie ma w planach odsprzedaży stacji transformatorowej do zakładu energetycznego.

Pytanie nr 9:

Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 3 w woj. lubuskim, wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę, o ile nie zostały jeszcze rozstrzygnięte;

Odpowiedź:

Wykaz dwóch poprzedzających oraz dwóch kolejnych MOP kategorii II w województwach lubuskim i dolnośląskim przedstawiono w pkt. 4.3 IWP. Na chwilę obecną Wydzierżawiający nie ma w planach ogłoszenia przetargu na dzierżawę kolejnych MOP.

Pytanie nr 10:

Dodatkowo przesyłamy listę dokumentów, które umożliwią weryfikację nieruchomości oraz przygotowanie do ewentualnego projektowania, z prośbą o ich przekazanie:

- formalnych:

- a. decyzja ZRID;
- b. decyzja o pozwoleniu na budowę, o ile była wydana;
- c. decyzja pozwolenia wodnoprawnego;
- d. decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;
- e. decyzja o pozwoleniu na użytkowanie drogi ekspresowej nr 3.

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

- a. projekt zagospodarowania terenu;
- b. projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie MOP (np. pawilon toalet);
- c. projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);
- d. projekty branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),
- e. projekty branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;
- f. dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;

- informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:

- warunki techniczne przyłączenia,

- uzgodnienia z gestorami sieci,

- parametry przyłączy doprowadzonych do terenu MOP: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.

Odpowiedź:

W/w dokumenty stanowią element załącznika nr 5a i 5b do IWP, które ze względu na swoją objętość nie zostały zamieszczone na stronie internetowej. Niniejszym Wydzierżawiający udostępni Oferentowi materiały stanowiące załącznik nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Pytanie nr 11:

Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu każdego z MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych dokumentów oraz mapy do celów projektowych sposób znaczący wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z

wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do użytkowania MOP.

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dysponuje inwentaryzacją powykonawczą Obiektu I: MOP Racula Zachód. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza Obiektu II: MOP Racula Wschód stanowi element załącznika nr 5b do IWP, który ze względu na swoją objętość nie został zamieszczony na stronie internetowej. Niniejszym Wydierżawiający udostępnia Oferentowi materiały stanowiące załącznik nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Pytanie nr 12:

Proszę o informację czy na MOP Racula Zachód planujecie Państwo wybudowanie toalety wolnostojącej (co wynika z OPF)?

Odpowiedź:

Budowa wolnostojącego budynku toalet na terenie MOP Racula Zachód jest elementem wymaganym zgodnie z OPF do zaprojektowania i wybudowania przez Dzierżawcę. Wydierżawiający udostępnia Oferentowi materiały stanowiące dokumentację wzorcową do realizacji budynku toalet - w załączniku nr 5a do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Z poważaniem

Katarzyna Kondracka

Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Zarządzania Drogami i Mostami