

## Informacja o Warunkach Przetargu

na dzierżawę Zespołu Nieruchomości zlokalizowanych w ciągu autostrady A1  
oraz A4 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

### Zespół 1

1) MOP Woźniki Zachód kat. III

2) MOP Łukawiec, kat II

### Zespół 2

1) MOP Woźniki Wschód kat. II

2) MOP Paszczyzna Południe, kat. II

Departament Zarządzania Siecią Dróg

Jacek Klicke  
Naczelnik Wydziału Zarządzania  
Miejscami Obsługi Podróżnych

*Jacek Klicke*

Departament Zarządzania  
Siecią Dróg

Marcin Nowacki  
Zastępca Dyrektora

*Marcin Nowacki*

p.o. Z-cy GENERALNEGO DYREKTORA  
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD

*Marcin Nowacki*  
Marcin Nowacki

## Postępowanie nr DZS.WZP.631.7.2020.124

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawiają wskazane Zespoły Nieruchomości w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, w formie Miejsc Obsługi Podróżnych (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

ul. Wronia 53

00-874 Warszawa

tel.: (22) 375 86 80

fax: (22) 375 87 55

ZATWIERDZAM

p.o. GENERALNY DYREKTOR  
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD



---

Tomasz Żuchowski

17.05.2020

Departament Zarządzania Siecią Dróg

Tadeusz Kliki  
Naczelnik Wydziału Zarządzania  
Miejscami Obsługi Podróżnych

Departament Zarządzania  
Siecią Dróg

Michał Borowiec  
Zastępca Dyrektora

p.o. Z-cy GENERALNEGO DYREKTORA  
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD



---

Marcin Nowacki

**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:** Obligatoryjne Programy Funkcjonalne (OPF) dla MOP, określające wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Nieruchomości, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.

OPF Nieruchomości I MOP III Woźniki Zachód

OPF Nieruchomości II MOP II Woźniki Wschód

OPF Nieruchomości III MOP II Łukawiec

OPF Nieruchomości IV MOP II Paszczyzna Południe

**Załącznik nr 4:** Mapa Nieruchomości przewidzianej do dzierżawy (załącznik graficzny)

  
Piwomske

## 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 Zespołu 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 Nieruchomości z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP:

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

kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w fakultatywny obiekt noclegowy w formie motelu,

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

Na MOP kategorii III (MOP III Woźniki Zachód) Wydierżawiający nie będzie wymagał od Dzierżawcy obowiązkowej budowy obiektu noclegowego w okresie trwania dzierżawy. Dzierżawca przewidzi i zabezpieczy rezerwę terenu pod obiekt noclegowy.

### 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.

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

Ileokroć 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;
- 3.3 „Oferencie” – należy przez to rozumieć podmiot (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który złożył Ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- 3.4 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy Nieruchomości;



- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro lub kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w obiekt noclegowy w formie motelu;
- 3.6 „Zespole Nieruchomości 1” – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości objęty jedną umową dzierżawy składający się z Nieruchomości I oraz Nieruchomości III;
- 3.7 „Zespole Nieruchomości 2” – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości objęty jedną umową dzierżawy składający się z Nieruchomości II oraz Nieruchomości IV;
- 3.8 „Nieruchomości I” – należy przez to rozumieć MOP III Woźniki Zachód, zlokalizowanej w ciągu drogi A1 na odcinku węzeł Woźniki – węzeł Pyrzowice;
- 3.9 „Nieruchomości II” – należy przez to rozumieć MOP II Woźniki Wschód, zlokalizowanej w ciągu drogi A1 na odcinku węzeł Woźniki – węzeł Pyrzowice;
- 3.10 „Nieruchomości III” – należy przez to rozumieć MOP II Łukawiec, zlokalizowanej w ciągu drogi A4 na odcinku węzeł Rzeszów Wschód – węzeł Jarosław Zachód;
- 3.11 „Nieruchomości IV” – należy przez to rozumieć MOP II Paszczyzna Południe, zlokalizowanej w ciągu drogi A4 na odcinku węzeł Dębica Wschód – węzeł Rzeszów Zachodni;
- 3.12 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta;
- 3.13 „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;
- 3.14 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy;
- 3.15 „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 Zespoły Nieruchomości 1 i 2 składające się z Nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii II o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro lub kategorii III o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro i w fakultatywny obiekt noclegowy w formie motelu.
- 4.2 Zespoły 1 i 2 stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.

#### **5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI**





- 5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat od dnia przekazania pierwszej z Nieruchomości objętej umową dzierżawy Zespołu Nieruchomości.
- 5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionej Nieruchomości, w tym do wybudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji zgodnie z terminami wskazanymi w Obligatoryjnych Programach Funkcjonalnych dla MOP, z tym, że zakończenie inwestycji nastąpi nie później niż po 24 (dwudziestu czterech) miesiącach.
- 5.3 Wymagania Wydierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 (OPF) do IWP.
- 5.4 Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu Czynnysz Podstawowy oraz Czynnysz od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy dla każdej z Nieruchomości z osobna.

## 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 Nieruchomości po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.
- 6.3 Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy. 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.

## 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 3 lata 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 3 lata doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert);

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 danej Nieruchomości, 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.

7.5 uzyskali **średni roczny przychód za ostatnie dwa 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 wnioski, 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 3 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 3 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 danej Nieruchomości, 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 danej Nieruchomości najpóźniej na 7 dni przed planowanym podpisaniem Umowy Dzierżawy pomiędzy Wyzdierżawiającym a Oferentem. Nieprzedstawienie przedmiotowej umowy w wyznaczonym przez Wyzdierżawiającego 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 2017r., poz. 220) 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 2 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. W takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczony przez tłumacza przysięgłego tłumaczenie tekstów ww. gwarancji.
- 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 odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do





występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.

- 9.8 Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
- 9.9 Oferta – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny – pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.
- 9.10 Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień Rozdziału I pkt. 9.7 IWP.
- 9.11 Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
ul. Wronia 53  
00-874 Warszawa**

**„Oferta w przetargu na dzierżawę Zespołu Nieruchomości zlokalizowanych w ciągu \_autostrady A1 oraz A4 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP). Numer sprawy DZS.WZP.631.7.2020.124”**

## **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:

Zespół Nieruchomości 1: **100.000,00** (słownie: sto tysięcy) złotych.

Zespół Nieruchomości 2: **100.000,00** (słownie: sto tysięcy) złotych.

Do Oferty Oferent dołącza potwierdzenie wniesienia wadium w formie gotówki bądź dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Treść gwarancji musi przewidywać wszelkie przypadki zatrzymania wadium określone poniżej w pkt 10.5 Rozdziału I IWP. Wadium w formie gotówkowej należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego:

**Bank Gospodarstwa Krajowego,  
nr 82 1130 1017 0020 1172 7890 0002**

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 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 uchyła 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 Oferenta.

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

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
ul. Wronia 53  
00 – 874 Warszawa**

**w terminie do dnia 31 lipca 2020 roku, do godz. 12.00**

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

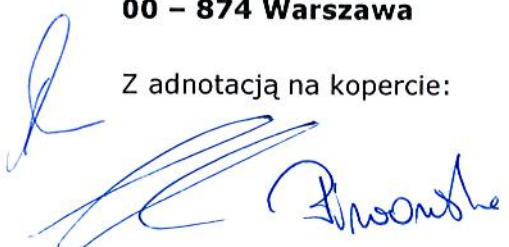
11.2 Oferta otrzymana przez Wydzierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.

11.3 Wydzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godzinie 12.30** w siedzibie Wydzierżawiającego, **pokój nr 233** Podczas otwarcia Wydzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydzierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

11.4 W przypadku złożenia oferty drogą pocztową, należy przesłać ją na adres:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
ul. Wronia 53  
00 – 874 Warszawa**

Z adnotacją na kopercie:



**„Oferta w przetargu na dzierżawę Zespołu Nieruchomości zlokalizowanych w ciągu \_autostrady A1 oraz A4 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP). Numer sprawy: DZS.WZP.631.7.2020.124”**

**Nie otwierać przed 31.07.2020 r., godz.: 12:00.**

## **12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.**

- 12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.
- 12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wydzierżawiający 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. Przedłużenie terminu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem ważności wadium.
- 12.3 Wydzierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** (trzydziestu) 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, Wydzierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności w złożonych dokumentach, Wydzierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydzierżawiający wykluczy Oferenta, którego dotyczyło wezwanie.
- 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 wykluczy Oferenta, jeżeli nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7 IWP, lub odrzuci jego Ofertę 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, Wydzierżawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji. Ofertę Oferenta wykluczonego uważa się za odrzuconą.
- 13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynnika Podstawowego oferowanego przez Oferentów za daną Nieruchomość.



- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy) za dany Zespół Nieruchomości w rozbiciu na poszczególne Nieruchomości, nie niższego jednak niż:

**Zespół Nieruchomości 1: 16.000 PLN netto (słownie: szesnaście tysięcy)**

**Dla Nieruchomości I: 15.000 PLN netto (słownie: piętnaście tysięcy)**

**Dla Nieruchomości III: 1.000 PLN netto (słownie: tysiąc)**

**Zespół Nieruchomości 2: 16.000 PLN netto (słownie: szesnaście tysięcy)**

**Dla Nieruchomości II: 15.000 PLN netto (słownie: piętnaście tysięcy)**

**Dla Nieruchomości IV: 1.000 PLN netto (słownie: tysiąc)**

- 13.7 Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Podstawowego, za dany Zespół, przedstawia się następująco:

$$A = \frac{B}{C} \times 100$$

gdzie:

A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu Podstawowego za daną Nieruchomość;

B – zaoferowana, przez danego Oferenta, suma Czynszów Podstawowych, za dane Nieruchomości z Zespołu Nieruchomości, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C – najwyższa suma Czynszów Podstawowych zaoferowana za dane Nieruchomości z Zespołu Nieruchomości (wyrażony w PLN).

- 13.8 Nadmieniam się, że Dzierżawca oprócz Czynszu Podstawowego płacić będzie Wyzierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.

- 13.9 W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na którykolwiek z Zespołów, w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wyzierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała drugą najlepszą ocenę w przetargu na dany Zespół.

#### **14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ**

- 14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższą sumę Czynszów Podstawowych za dane Nieruchomości z Zespołu Nieruchomości, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej dla każdego Zespołu Nieruchomości 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 Zespołu Nieruchomości 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, Wydzierżawiający pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu Podstawowego równej lub niższej, niż zaferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wydzierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.
- 14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Zespołu Nieruchomości oddzielnie.
- 14.5 Po zawarciu Umowy z wybranymi Oferentami Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad zgodnie z art. 3.6 Umowy Dzierżawy i na jego zasadach przekaze Umowę do realizacji przez wskazanych w umowie Dyrektorów Oddziałów Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

## **15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.**

- 15.1 Wydzierżawiający 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 do IWP- Wzór umowy.

## **16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ.**

- 16.1 Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej ([www.gddkia.gov.pl](http://www.gddkia.gov.pl)) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszej IWP wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące IWP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści IWP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej jego wyniki. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 16.2 Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pani Elżbieta Piwońska, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa, e-mail: [wzp@gddkia.gov.pl](mailto:wzp@gddkia.gov.pl), tel: (22) 375 88 24.
- 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. 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 z Oferentami, którzy złożyli Oferty.
- 16.5 Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przesyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

**Generalna Dyrekcja dróg Krajowych i Autostrad**

**ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa,**

z adnotacją:

**„Przetarg na dzierżawę Zespołu Nieruchomości zlokalizowanych w ciągu autostrady A1 oraz A4 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”**

**Numer sprawy: DZS.WZP.631.7.2020.124**

- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: [wzp@gddkia.gov.pl](mailto:wzp@gddkia.gov.pl)). Każda ze stron może zgłosić w przesłanym dokumencie, za pośrednictwem poczty elektronicznej, żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji drogą elektroniczną nie dotyczą Ofert, załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 16.7 W związku z przygotowaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. W tym samym trybie Wydierżawiający przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wydierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na wnioski o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.8 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.
- 16.9 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie <https://www.gddkia.gov.pl/> oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.



Piwoński

## **ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.**

### **Nieruchomość I – MOP III WOŹNIKI ZACHÓD**

położony jest w rejonie km 461+300 (strona prawa) autostrady, na terenie gminy Woźniki, powiat lubliniecki, województwo śląskie.

Inwestycja realizowana jest na działkach nr: 373/147, 666/175, 216/147, 236/150, 237/150, 668/178, 239/151, 238/150, 152, 681/177, 153, 154, 393, 394, 543/395, 542/395, 396, 397, 398, 700/161, 675/160, 158, 674/150, 155, 672/156, 676/188.

#### **Powierzchnia MOP**

Ok. **6,0 ha**

#### **Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydierżawiającego**

- Jezdnie manewrowe,
- miejsca postojowe,
- oświetlenie,
- budynek toalet wraz z oczyszczalnią biologiczną,
- kanalizacja deszczowa.

### **Nieruchomość II – MOP II WOŹNIKI WSCHÓD**

położony jest w rejonie km 461+300 (strona lewa) autostrady, na terenie gminy Woźniki, powiat lubliniecki, województwo śląskie.

Inwestycja realizowana jest na działkach nr: 396, 829/353, 536/353, 542/359, 534/395, 394, 528/353, 393, 1173,162, 431, 1089/430, 1175/161, 1176/161, 723/392, 1086/391, 1085/391, 1084/391, 1083/391, 1082/391, 720/392, 862/177, 237/150, 216/147, 372/147, 686/147.

#### **Powierzchnia MOP**

ok. **6,0 ha**

#### **Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydierżawiającego**

- Jezdnie manewrowe,
- miejsca postojowe,
- oświetlenie,
- budynek toalet wraz z oczyszczalnią biologiczną,
- kanalizacja deszczowa.

### **Nieruchomość II I – MOP II Łukawiec**

położony w ciągu autostrady A4, na odcinku Rzeszów Wschód – węzeł Jarosław Zachód, w km 588+429 przy północnej jezdni autostrady, na terenie gminy Krasne i Czarna (województwo podkarpackie).

Inwestycja realizowana jest na częściach działek nr: 1522 i 1983/1.

#### **Powierzchnia MOP**

ok. **3,54 ha.**

#### **Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydierżawiającego**

  
Pinoński



- jezdnie manewrowe, chodniki – wykonano częściowo,
- miejsca postojowe,
- stanowiska dla pojazdów przewożących ładunki niebezpieczne,
- miejsca postojowe dla kontroli pojazdów - Inspekcja Transportu Drogowego,
- kanalizację sanitarną, deszczową i teletechniczną,
- oczyszczalnie ścieków,
- oświetlenie, bariery ochronne i ogrodzenie.

#### **Nieruchomość IV – MOP II Paszczyzna Południe**

położony zlokalizowany w ciągu autostrady A4, na odcinku węzeł Dębica Wschód – węzeł Rzeszów Zachodni, w km 541+164 przy południowej jezdni autostrady, na terenie gminy Dębica (województwo podkarpackie).

Inwestycja realizowana jest na części działki nr: 2218/1.

#### **Powierzchnia MOP**

ok. 4,5 ha.

#### **Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydzierżawiającego**

- jezdnie manewrowe, chodniki,
- miejsca postojowe,
- stanowiska dla pojazdów przewożących ładunki niebezpieczne,
- stanowisko zrzutu nieczystości z autobusów,
- stanowisko do kontroli i pomiaru pojazdów,
- miejsca wypoczynku z elementami małej architektury,
- urządzenia sanitarne dla podróżnych,
- urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- nasadzenie zieleni – wykonano,
- ogrodzenie - wykonano.

Departament Zarządzania Siecią Dróg

Tadeusz Klicki  
Naczelnik Wydziału Zarządzania  
Miejscami Obsługi Podróżnych

*P. Nowicki*

*[Signature]*