

# **Warunki przetargowe**

**Na dzierżawę nieruchomości stanowiących parking drogowy LIPIANY przy autostradzie A-18 w km 74+000 strona prawa z przeznaczeniem na prowadzenie stacji paliw, działalności związanej z obsługą ruchu oraz utrzymywanie parkingu i prowadzenie działalności gastronomicznej**

Sporządził:

Zatwierdził:

Lubań, 04.04 2017r.

## 1. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu,  
ul. Powstańców Śl. 186, 53-139 Wrocław

## 2. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:

Przetarg

## 3. PODSTAWA PRAWNA:

Art.70<sup>1</sup>,70<sup>3</sup>–70<sup>5</sup> ustawy Kodeks Cywilny, art.22 ust.2 ustawy o drogach publicznych.

## 4. Wszelkie informacje przedstawione w Warunkach Przetargowych przeznaczone są wyłącznie w celu przygotowania oferty i w żadnym wypadku nie powinny być wykorzystane w innym celu.

## 5. PRZEDMIOT PRZETARGU

5.1 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, ul. Powstańców Śl.186; zwana w treści Warunków Przetargowych /WP/ „Wydierżawiającym” informuje, iż przedmiotem przetargu jest wybór podmiotów na dzierżawę części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 498 oraz całej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 89/2, AM - 1 obręb Nowa Wieś, gmina Bolesławiec o powierzchni **19.100,0 m<sup>2</sup>**, stanowiących parking drogowy LIPIANY przy autostradzie A-18 w km 74+000 strona prawa z przeznaczeniem na prowadzenie stacji paliw, działalności związanej z obsługą ruchu oraz utrzymywanie parkingu i prowadzenie działalności gastronomicznej.

### 5.2. Opis przedmiotu dzierżawy:

PARKING: działka jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu.



Na w/w nieruchomości usytuowana jest stacja paliw o powierzchni użytkowej 367m<sup>2</sup> o charakterze usługowo-handlowo-gastronomicznym. Parking posiada dostęp do autostrady A-18 w km 74+100.

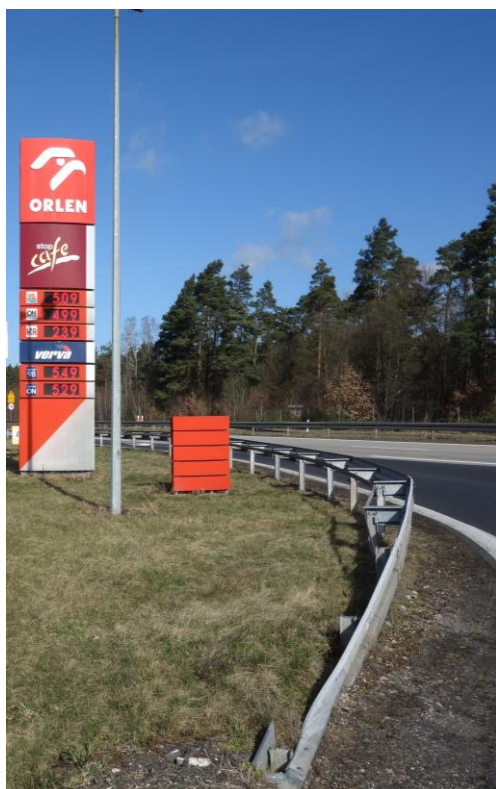
Poniżej elementy zagospodarowania parkingu, stanowiące własność Skarbu Państwa:

L.p.	Nazwa, określenie elementu/
1.	<p>Budynek stacji paliw- bud. jednokondygnacyjny w konstrukcji trzyczęściowa (w tym: 1. obsługa dystrybucji paliw 2.sprzedaż akcesoriów samochodowych 3.bar+restauracja), bez podpiwniczenia, przykryty dachem dwuspadowym. Konstrukcja szkieletowo-murowana Konstrukcja stropów żelbetowa Fundamenty - żelbetowe. Ściany murowane z pustaków ceramicznych. Konstrukcja stropodachu z więźarów kratowych, ze stropem podwieszonym z płyt gipsowo-kartonowych.</p> <p>Wypożenie: instalacja telefoniczna, instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna (bezodpływowa), instalacja grzewcza-c.o. olejowe), instalacja odgromowa.</p>
2.	<p>Wiata nad dystrybutorami stacji paliw- wiata dwuczęściowa- konstrukcja na 8 słupach o pokryciu łukowym, połączona naświetlem. Każda z części stanowi samodzielny element konstrukcyjny. Powierzchnia zadaszona = 450,0 m<sup>2</sup></p>
3.	<p>Pylon z cennikiem – 1 szt.</p>
4.	<p>Zbiorniki paliwa (6 dystrybutorów paliwa)- zbiorniki jednopłaszczowe w szczelnej folii – 5 szt.</p>
5.	<p>Zbiornik bezodpływowy (szambo) 3*5,0m<sup>3</sup></p>
6.	<p>Drogi i place nawierzchnia z kostki Bauma H8 powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 2 267,00</p>
7.	<p>Parking - 17 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych nawierzchnia z kostki Bauma H8</p>
8.	<p>Chodniki nawierzchnia z kostki Bauma H8 powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 156,00</p>
9.	<p>Place nawierzchnia betonowa powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 1 050,00</p>
10.	<p>Place nawierzchnia z kostki granitowej powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 71,00</p>
11.	<p>Place nawierzchnia asfaltowa powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 5 070,00</p>
12.	<p>Place/Taras przy restauracji nawierzchnia z płyt granitowych szlifowanych powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 70,00</p>
13.	<p>Chodnik nawierzchnia z kostki granitowej powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>): 121,00</p>
14.	<p>Oświetlenie terenu- pkt. świetlne – 4 szt.</p>
15.	<p>Przyłącze elektroenergetyczne – przyłącze kablowe niskiego napięcia</p>
16.	<p>Przyłącze wodociągowe</p>

### 5.3. Obowiązki dzierżawcy

- a) Jak w załączniku nr 1 – Formularz ofertowy,
- b) Jak w załączniku nr 2 – Projekt umowy dzierżawy,
- c) Jak w załączniku nr 5 – Szczegółowe specyfikacje.

Dzierżawca na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność przestawi istniejący pylon z cennikiem, na odległość 50 m od krawędzi jezdni. Dokładna lokalizacja pylonu, na działce nr 498, zostanie uzgodniona z przedstawicielami Rejonu w Lubaniu. Obecnie pylon zlokalizowany jest na działce nr 89/2, przy wjeździe na parking. Docelowa lokalizacja pylonu wskazana jest na poniższym zdjęciu – wyspa środkowa. Maksymalny termin przeniesienia pylonu – **1 miesiąc** od dnia podpisania umowy dzierżawy.



Dzierżawca, na terenie wskazanym w pkt 5.1, na czas wykonywania zamówienia, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność będzie prowadził działalność związaną z obsługą podróżnych korzystających z parkingu i drogi w budynku stacji paliw. Ponadto, na czas wykonywania zamówienia, własnym staraniem, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność zapewni niezbędne media oraz odbiór ścieków, a także zapewni inne niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia elementy zagospodarowania terenu. O zamiarze wybudowania powyższego zagospodarowania Dzierżawca powiadomi Wydierżawiającego w celu uzyskania jego akceptacji.

W przypadku wykonywania robót związanych z wykonywaniem zagospodarowania terenu, Dzierżawca zobowiązany jest spełniać, wszystkie zalecenia Wydierżawiającego niezbędne dla właściwej realizacji inwestycji, jednakże zawsze z zachowaniem wymogów obowiązujących przepisów.

Oferent składając swoją ofertę i przystępując do przetargu oświadcza, że zapoznał się z dostępnymi materiałami, dokonał oględzin terenu, na którym wykonywane będą ww. roboty, występującymi utrudnieniami oraz warunkami realizacji i uznaje to za wystarczające do realizacji warunków umownych.

Rozpoczęcie prac budowlanych, może być wykonane tylko na podstawie uzyskania niezbędnych dokumentów (decyzji, uzgodnień, opinii, zgłoszeń itp.) do realizacji robót. Ponadto Dzierżawca jest zobowiązany, dla potrzeb realizacji robót, poinformować o przedmiotowych pracach wszystkie strony, które mają w tym swój interes prawny, na 7 dni przed rozpoczęciem robót. Wszystkie roboty Dzierżawca wykona na koszt własny.

Dzierżawca zapewni realizację robót przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych określonych przepisami ustawy Prawo budowlane. Dzierżawca będzie zachowywał bezpieczeństwo komunikacji pieszej i kołowej przez odpowiednie zabezpieczenie i oznakowanie miejsca robót. Teren robót Dzierżawca winien ubezpieczyć. Za wszelkie ewentualne wyniki szkody w stosunku do drogi jak i w stosunku do osób trzecich w czasie prowadzenia robót – pełną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca. Całość terenu zajętego pod wykonywanie robót należy w ciągu jednego miesiąca doprowadzić do stanu poprzedniego poprzez uporządkowanie terenu po zakończeniu robót pod rygorem wypowiedzenia warunków umowy. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania czystości przedmiotu dzierżawy i toalet w ustalonym przez Wydierżawiającego standardzie oraz zgodnie z odpowiednimi wymogami władz sanitarnych.

5.4. Minimalna cena ofertowa brutto **za roczny okres dzierżawy wynosi 240.000,00 zł brutto.**

## **6. OGŁOSZENIE O PRZETARGU**

Ogłoszenie o przetargu zostanie opublikowane

- w gazecie lokalnej,
- na stronie internetowej – [www.gddkia.gov.pl](http://www.gddkia.gov.pl),
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego tj. w Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu Rejon w Lubaniu ul. Kościuszki 26 59-800 Lubań.

## **7. TERMIN WYKONANIA UMOWY**

Umowę zawiera się na czas nieokreślony.

## **8. MIEJSCE, TERMIN I SPOSÓB SKŁADANIA ORAZ OTWARCIA OFERT**

- 8.1. Oferty należy składać na adres Rejonu: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, Rejon w Lubaniu, ul. Kościuszki 26 59-800 Lubań lub osobiście w siedzibie Rejonu w pokoju nr 1 /Sekretariacie/ nie później niż do dnia **28.04.2017r.** do godziny **9:30** w zamkniętej kopercie z oznaczeniem nazwy oferenta i dopiskiem:

**„Przetarg na dzierżawę nieruchomości stanowiących parking drogowy LIPIANY przy autostradzie A-18 w km 74+000 strona prawa z przeznaczeniem na prowadzenie stacji paliw, działalności związanej z obsługą ruchu oraz utrzymywanie parkingu i prowadzenie działalności gastronomicznej.”**

**Nie otwierać przed godziną 10:00 czasu lokalnego dnia 28.04.2017r.**

- 8.2. Otwarcie Ofert nastąpi w dniu **28.04.2017r. o godz.10:00** w siedzibie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu, Rejon w Lubaniu, ul. Kościuszki 26, 59-800 Lubań, pokój nr 3.
- 8.3. Ofertę Oferenci składają w języku polskim na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do Warunków Przetargowych.
- 8.4. Oferta powinna być podpisana przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta.
- 8.5. Wraz z ofertą należy złożyć dokumenty wymienione w pkt. 11 Warunków Przetargowych.
- 8.6. Oferent powinien złożyć ofertę oraz dokumenty załączone do oferty wskazane w pkt 11 w 2 egzemplarzach.
- 8.7. Wszystkie strony oferty winny być parafowane przez osobę lub osoby podpisujące Ofertę.

## **9. OPAKOWANIE I OZNACZENIE OFERTY**

- 9.1. Oferent powinien sporządzić ofertę i złożyć w 1 oryginale, oznaczonym „ORYGINAŁ” i 1 kopii oznaczonej „KOPIA”. Ofertę (oryginał + kopia) należy umieścić w zamkniętym opakowaniu, uniemożliwiającym odczytanie jego zawartości bez uszkodzenia tego opakowania.
- 9.2. **Oryginał oferty** powinien być skierowany do Zamawiającego na adres umieszczony na kopercie, jak poniżej:

i oznakowany w następujący sposób:

Oferta „**Przetarg na dzierżawę nieruchomości stanowiących parking drogowy LIPIANY przy autostradzie A-18 w km 74+000 strona prawa z przeznaczeniem na prowadzenie stacji paliw, działalności związanej z obsługą ruchu oraz utrzymywanie parkingu i prowadzenie działalności gastronomicznej.**”

**Nie otwierać przed godziną 10:00 czasu lokalnego dnia 28.04.2017r.**

- 9.3 Oprócz oznakowania jak powyżej koperta winna być opisana nazwą i adresem oferenta, aby umożliwić odesłanie jej w przypadku, gdy nadejdzie ona z opóźnieniem zgodnie z pkt 16.
- 9.4 W przypadku, gdy koperta nie będzie oznakowana i zabezpieczona w powyższy sposób, Zamawiający nie będzie w żaden sposób odpowiedzialny za jej nieodpowiednie przyjęcie lub przedwczesne otwarcie.

## **10. KRYTERIA, KTÓRE MUSI SPEŁNIĆ OFERENT**

10.1. Oferent powinien spełniać następujące kryteria:

- a) Przedłożyć posiadanie referencji potwierdzających 3-letnie doświadczenie w prowadzeniu każdej z niżej wymienionych działalności:
- prowadzenie stacji paliw,
  - utrzymywanie parkingu przy drodze publicznej,
  - prowadzenie działalności gastronomicznej.
- b) Przedłożyć informacje i dokumenty wymienione w pkt 11.1

10.2. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty w stosunku do których:

- wszczęto postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
- ogłoszono upadłość,
- są dłużnikami Zamawiającego. Warunek ten obejmuje wymagalne zobowiązania tak pieniężne jak i niepieniężne oraz dotyczy także wspólników oferentów.

Oferta złożona przez podmiot, o którym mowa w niniejszym ustępie, podlega odrzuceniu.

## **11. DOKUMENTY WYMAGANE OD OFERENTÓW**

11.1. Wszyscy Oferenci powinni wraz ze swoją Ofertą przedłożyć następujące informacje i dokumenty:

- 1) Aktualny (nie wcześniejszy niż 3 miesiące przed terminem składnia ofert w niniejszym przetargu) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
- 2) Pełnomocnictwo w przypadku, gdy uprawnienie do podpisania oferty nie wynika z dokumentów wskazanych w pkt 1.
- 3) Aktualne (nie wcześniejsze niż 3 miesiące przed terminem składnia ofert w niniejszym przetargu) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS właściwego dla siedziby Oferenta o nie zaleganiu z płatnościami.
- 4) Oświadczenie o nie prowadzeniu postępowania likwidacyjnego, upadłościowego albo nie pozostawaniu w upadłości.
- 5) Referencje potwierdzające 3-letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności odpowiadającej przedmiotowi przetargu zgodnie z pkt 10.1 a).
- 6) \*Przedłożenie dowodów uiszczenia opłat lub zaświadczenia o nie zaleganiu za wywóz



nieczystości z całego terenu, będącego przedmiotem dzierżawy. \* dotyczy obecnego Dzierżawcy

7) licencje i zezwolenia na prowadzenie stacji paliw i obrót paliwami.

11.2 W przypadku składania kopii dokumentów i informacji wymienionych w ppkt 1-3 i 5-7 dokumenty te powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą ofertę. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 4 musi być złożone w formie oryginału.

## **12. KOSZTY PRZETARGU**

Oferent pokrywa wszelkie koszty poniesione w związku z przygotowaniem i przedstawieniem swojej Oferty, a Zamawiający nie będzie odpowiedzialny za powyższe koszty.

## **13. WIZJA LOKALNA PARKINGU**

13.1. Oferent powinien zapoznać się z miejscem, w którym będzie wykonywana umowa dzierżawy oraz zebrać na swój koszt, odpowiedzialność oraz ryzyko wszelkie informacje, które są niezbędne do przygotowania jego oferty. Osobą upoważnioną ze strony Zamawiającego do udzielania wszelkich informacji z tego zakresu jest

**Małgorzata Chmielewska-Popko , tel. 75 722 85 15**

Z wizji lokalnej miejsca będącego przedmiotem przetargu winna być sporządzana obustronnie podpisana notatka służbowa.

## **14. CENY OFERTOWE**

14.1. Cena minimalna netto za rok dzierżawy – **195.121,95 zł** (słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych 95/100)

Cena minimalna brutto za rok dzierżawy – **240.000,00 zł** (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych 00/100)

14.2. Cena ofertowa **za rok dzierżawy brutto.**

14.3. Walutą oferty jest PLN.

## **15. OKRES ZWIĄZANIA OFERTĄ**

Oferta pozostaje wiążąca przez okres 30 dni od terminu złożenia Ofert określonego w pkt 8.1. Po podpisaniu umowy Oferta oferenta staje się integralną częścią umowy dzierżawy parkingu.

## **16. OFERTY SPÓŹNIONE**

Wszelkie Oferty otrzymane po ostatecznym terminie składania ofert nie zostaną otwarte i będą zwrócone Oferentom.

## **17. ZMIANA I WYCOFANIE OFERT**

17.1. Oferent może zmienić lub wycofać swą Ofertę przez pisemne powiadomienie przed upływem ostatecznego terminu składania ofert.

17.2. Oferta winna być przygotowana, opakowana, oznakowana zgodnie z postanowieniami pkt 9.1., 9.2. i 9.3., a koperta winna dodatkowo być oznaczona, jako „Zmiana” lub „Wycofanie”.

## **18. ODRZUCENIE OFERT**

18.1. W przypadku:

- a) Nieprawidłowo podpisanej oferty
- b) Nie załączenia do Oferty dokumentu lub dokumentów wskazanych w pkt 11

Zamawiający wezwie Oferentów do uzupełnienia takich braków formalnych w określonym przez siebie terminie.

18.2. Zamawiający odrzuci ofertę nieuzupełnioną zgodnie z pkt. 18.1 oraz ofertę złożoną przez podmiot, o którym mowa w pkt 10 ust.2.

## **19. POPRAWIANIE OMYŁEK**

W przypadku oczywistych pomyłek pisarskich lub rachunkowych Zamawiający wezwie Oferenta do ich poprawienia w określonym przez siebie terminie lub dokona ich poprawy we własnym zakresie. Zamawiający odrzuci ofertę niepoprawioną w określonym terminie.

## **20. WYBÓR OFERTY**

- 20.1. Kryterium wyboru oferty stanowi cena brutto z wyodrębnioną ceną netto i podatkiem VAT w stawce procentowej i kwotowej **za roczny okres dzierżawy**.
- 20.2. Każdy z oferentów może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny.
- 20.3. Zamawiający udzieli zamówienia Oferentowi, który zaoferował najwyższą cenę brutto oraz spełnił kryteria zgodne z zapisem pkt. 10 niniejszych warunków.
- 20.4. Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Oferentów, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia podając nazwę (firmę) i adres Oferenta, którego ofertę wybrano.
- 20.5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość nie wybrania żadnej oferty bez podawania przyczyny.
- 20.6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

## **21. ZAWARCIE UMOWY**

- 21.1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, o miejscu i terminie podpisania umowy zostanie poinformowany odrębnym pismem.
- 21.2. Oferent wygrywający przetarg przedstawia zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zabezpieczające prawidłowe wykonanie umowy i spełniające warunki ujęte w umowie w formie pieniężnej (PLN), najpóźniej w dniu podpisania umowy. Powyższe zabezpieczenie jest oprocentowane i na pisemny wniosek Dzierżawcy, wskazujący konto bankowe, podlega zwrotowi wraz z odsetkami, po rozwiązaniu umowy w przypadku uznania przez Wydierżawiającego, że umowa została należycie wykonana.
- 21.3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w pkt 21.2. należy wpłacić na konto:

**BGK O/WROCŁAW**  
**85 1130 1033 0018 8129 2790 0001**

## **22. WADIUM**

- 22.1. Kwota wadium, termin oraz sposób jego wniesienia zostały określone w ogłoszeniu o przetargu.
- 22.2. Wadium wniesione w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej winno być ważne przez okres związania ofertą.
- 22.3. Wadia Oferentów zostaną zwolnione niezwłocznie, jeżeli:
  - 1) upłynął termin związania ofertą lub
  - 2) zawarto umowę w sprawie niniejszego zamówienia lub,
  - 3) zamawiający zamknął przetarg bez wyboru którejkolwiek z ofert,
  - 4) zamawiający unieważnił przetarg bez podania przyczyny.



- 22.4. Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana, zostanie zwolnione po podpisaniu umowy oraz po ustanowieniu zabezpieczenia należytego jej wykonania.
- 22.5. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, Zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta. Zaleca się wskazanie w ofercie nr rachunku bankowego, na który należy dokonać zwrotu.
- 22.6. Wadium Oferenta ulega zatrzymaniu przez Zamawiającego wraz z odsetkami, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
- 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie i wzorze umowy lub
  - 2) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub
  - 3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
- 22.7. Zamawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli wykonawca w odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa w pkt.19, nie złożył dokumentów lub oświadczeń wymaganych w pkt.11, chyba że udowodni, że wynika to z przyczyn nie leżących po jego stronie.

Załącznikami do Warunków Przetargowych są:

1. Formularz oferty.
2. Projekt umowy dzierżawy.
3. Protokół z otwarcia i wyboru ofert.
4. Ogłoszenie o przetargu.
5. Szczegółowe specyfikacje utrzymania parkingu.