

**Generalna Dyrekcja Dróg
Krajowych i Autostrad
Oddział w Poznaniu**

Znak sprawy: O.PO.D-3.7020.85.2020.pm

Poznań, dnia 17.09.2020r

Wykonawcy Wszyscy

I. W związku z pytaniami od Dzierżawców w postępowaniu „Dzierżawa nieruchomości w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii II „Kokorzyn” zlokalizowanego przy drodze ekspresowej S5 „Poznań – Wrocław odc. Wronczyn-Kościń Południe” po stronie wschodniej drogi S5 w km 16+000 str. prawa o pow. 63 767m²” Wydierżawiający udziela następujących wyjaśnień: (treść pytań zgodna z oryginałem wystąpienia)

Pytanie 1

Prosimy o udostępnienie map każdego z MOP w formacie dwg;

Wyjaśnienie:

Dokumenty zostały zamieszczone na serwerze ftp Wydierżawiającego w folderze „Zalaczniki_do_Pyt_Dzierzawa_MOP-ow”.

Pytanie 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 wprowadzenia zmian do zapisów umów dzierżaw załączonych do IWP?

Wyjaśnienie:

Nie praktykuje się wprowadzania zmian do umowy dzierżawy która jest wzorcowa dla wszystkich Oddziałów. Standardowe wzory stanowią podstawę funkcjonowania dzierżawców na obiektach na terenie całego kraju.

Pytanie 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 wyrysów wraz z podaniem nr ksiąg wieczystych MOP Sierakowo oraz MOP Kokorzyn;

Wyjaśnienie:

Aktualnych wypisów z rejestru gruntu Wydierżawiający nie posiada. Dostępne są te przy regulacji ze starym numerem KW. W załączonej tabelce jest aktualna księga (nasza) w trwałym zarządzie GDDKiA.

Powiat	Gmina	Obręb	Nr dz.	Pow. [ha]	Księga wieczysta
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	77/5	0,9501	PO1K/00057857/5
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	79/4	0,1857	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	79/5	1,5387	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	80/2	4,9393	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	82/2	4,4956	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	83/2	0,7238	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	87/2	0,5586	
kościański	Kościan - obszar wiejski	Sierakowo	88/2	0,2875	

Pytanie 4

Prosimy o potwierdzenie lokalizacji MOP Sierakowo i Kokorzyn. Zgodnie z tytułem linku na stronie internetowej, zapisami IWP oraz wzoru ofert MOP Kokorzyn i Sierakowo znajdują się one po wschodniej stronie S5. Natomiast wg opisu obiektu – załącznika do IWP – MOP Sierakowo znajduje się po stronie lewej a MOP Kokorzyn po prawej S5. Który zatem MOP jest po stronie wschodniej a który po zachodniej S5?

Wyjaśnienie:

MOP Sierakowo-zlokalizowany po stronie lewej czyli wschodniej, MOP Kokorzyn po stronie prawej czyli zachodniej.

Pytanie 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.

Jednocześnie prosimy o:

- uzupełnienie danych – w OPF MOP Sierakowo i MOP Kokorzyn(godziny otwarcia restauracji) MOP Wilkowice(godziny otwarcia restauracji oraz ilość umywalek , kabin, pisuarów w węźle sanitarnym restauracji;
- sprostowanie informacji nt. minimalnej ilości dystrybutorów – w OPF wskazano ilość dystrybutorów zapewniająca obsługę minimum 6 pojazdów jednocześnie przy czym w nawiasie zapisane jest” cztery dwustronne dystrybutory”; dla zapewnienia jednoczesnej obsługi 6 pojazdów wystarczające są trzy dwustronne dystrybutory;

c) potwierdzenie czy elementy wykreślone w OPF nie są obowiązkowe do realizacji przez Dzierżawcę.

Wyjaśnienie:

Potwierdzamy, iż w ramach OPF wystarczająca będzie realizacja stacji paliw wraz z bistro i restauracją pod jednym dachem z budynkiem stacji paliw, zapewniającą wskazaną w OPF ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Ad a):

- MOP Sierakowo
- wydawanie posiłków: 24 h/dobę
- MOP Wilkowice
- wydawanie posiłków: 24 h/dobę
- MOP Kokorzyn
- wydawanie posiłków: 24 h/dobę

Dot. wszystkich MOP-ów:

- wydawanie posiłków: 24 h/dobę
- ilość umywalek : 2
- ilość kabin: 2
- ilość pisuarów w węźle sanitarnym restauracji: 2

Ad b):

- minimalna ilość dystrybutorów: ilość dystrybutorów zapewniająca obsługę minimum 6 pojazdów jednocześnie (zalecane 4 dystrybutory dwustronne na obsługę 8 pojazdów).

Ad c):

- wykreślone elementy w OPF nie są obowiązkowe do realizacji przez Dzierżawcę – WC wolnostojące istniejące.

Pytanie 6

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.

Wyjaśnienie:

Nie były wykonywane badania gruntu i wód pod kątem ich zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

Pytanie 7

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?

Wyjaśnienie:

Na MOP-ach Sierakowo i Kokorzyn znajdują się stacje transformatorowe, których właścicielem jest GDDKiA. Jeżeli zakład energetyczny świadczący usługi z zakresu dystrybucji energii elektrycznej zwróci się z wnioskiem o odsprzedaż stacji transformatorowej, to GDDKiA będzie zainteresowane sprzedażą danej stacji transformatorowej.

Pytanie 8

Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 5 w woj. wielkopolskim, wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę, o ile nie zostały jeszcze rozstrzygnięte;

Wyjaśnienie:

Dane zostały zamieszczone na serwerze ftp Wydzierżawiającego w folderze „Zalaczniki_do_Pyt_Dzierzawa_MOP-ow”.

Pytanie 9

Prosimy o udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu S5 w woj. Wielkopolskim;

Wyjaśnienie:

Dane zostały zamieszczone na serwerze ftp Wydzierżawiającego w folderze „Zalaczniki_do_Pyt_Dzierzawa_MOP-ow”.

Pytanie 10

Zgodnie z zapisami IWP oraz OPF dzierżawca zobowiązany jest do wybudowania obiektów w terminie 18 lub 24 miesięcy od dnia przejęcia nieruchomości oraz ich bieżącego utrzymania.

Jednocześnie do postępowania przetargowego załączone zostały dokumenty, m.in. projekt budowlany i wykonawczy, które w naszej opinii nie są kompetentne oraz nie zawierają wystarczających informacji umożliwiających rzetelną ocenę stanu faktycznego oraz prawnego nieruchomości – szczegóły w załączeniu. Ponadto opublikowana dokumentacja nie jest dokumentacją powykonawczą, a tym samym nie zawiera informacji o ewentualnych zmianach wprowadzonych w czasie realizacji MOP. W związku z powyższym prosimy o ich uzupełnienie.

Wyjaśnienie:

Dokumenty zostały zamieszczone na serwerze ftp Wydzierżawiającego w folderze „Zalaczniki_do_Pyt_Dzierzawa_MOP-ow”.

Pytanie 11

Dodatkowo przesyłamy listę dokumentów które umożliwiają weryfikację nieruchomości oraz przygotowanie do ewentualnego projektowania , z prośbą o ich przekazanie (braki zgodnie z załącznikiem).

- formalnych:

- a. Decyzja ZRID
- b. Decyzja o pozwoleniu na budowę, o ile była wydana;
- c. Decyzja pozwolenia wodnoprawnego;

- d. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie –wszystkie jakie zostały wydane;
- e. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie drogi ekspresowej nr 6,
- 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:
 - a. warunki techniczne przyłączenia,
 - b. uzgodnienia z gestorami sieci;
 - c. parametry przyłączy doprowadzonych do terenu MOP, moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.

Wyjaśnienie:

Dokumenty zostały zamieszczone na serwerze ftp Wydzierżawiającego w folderze „Zalaczniki_do_Pyt_Dzierzawa_MOP-ow”. Ponadto informujemy, że w zakresie parametrów przyłączy doprowadzonych do terenu MOP- wszystkie niezbędne dane są podane w części opisowej danej branży.

Pytanie 12

Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu każdego z MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych dokumentów oraz mapy do celów projektowych w sposób znaczący wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do użytkowania MOP.

Wyjaśnienie:

W zakresie MOP Wilkowice inwentaryzacja geodezyjna została przyjęta do zasobu geodezyjnego. Będzie jeszcze aktualizowana w zakresie stanowiska dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.

W zakresie MOP Kokorzyn i Sierakowo, inwentaryzacja geodezyjna została złożona do Ośrodka geodezyjnego celem zatwierdzenia. GDDKiA oczekuje na zatwierdzenie.

Wydział Zamówień Publicznych
Starszy Specjalista

inż. Piotr Mroczkowski

