

## **Informacja o Warunkach Przetargu**

**na dzierżawę fragmentu nieruchomości przeznaczonego pod budowę obiektu  
małej gastronomii oraz utrzymania czystości  
i porządku na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I: MOP Zakrzów, MOP  
Podłęże, zlokalizowanych w ciągu autostrady A4 (odc. Kraków – Tarnów)**

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu lub podmiotów, które wydzierżawią uzgodnione fragmenty nieruchomości MOP kategorii I, zlokalizowane przy autostradzie A4 w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I.

Wydzierżawiający:

Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad  
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie  
ul. Mogilska 25  
31-542 Kraków  
tel. (12) 417-25-00  
fax (12) 411-01-18

ZATWIERDZAM

*Z-ca Dyrektora Oddziału*

*mgr oż. Agnieszka Wachowska*

---

## **ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU**

1. Informacje Ogólne
2. Tryb postępowania
3. Definicje
4. Przedmiot Dzierżawy
5. Okres Dzierżawy i jej podstawowe warunki
6. Sprawdzenie Przedmiotu Dzierżawy
7. Warunki udziału w przetargu
8. Dokumenty wymagane dla potwierdzenia spełniania wymagań do udziału w przetargu
9. Sposób porozumiewania się
10. Wymagania dotyczące wadium

## **ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

### **ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY**

1. Złożenie Ofert
2. Kryteria Oceny Ofert
3. Wybór Oferty Najkorzystniejszej
4. Formalności Oferenta przez zawarciem umowy

## **ROZDZIAŁ IV. PODSTAWOWY OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY WRAZ Z OKREŚLENIEM PODSTAWOWYCH OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY W ZAKRESIE UMOWY**

ZAŁĄCZNIK NR 3 - Obligatoryjny Program Funkcjonalny

ZAŁĄCZNIK NR 4 - Program Funkcjonalno-Użytkowy

Dodatkowo do Informacji o Warunkach Przetargu dołączone są następujące dokumenty:

ZAŁĄCZNIK NR 1 - Formularz Oferty

ZAŁĄCZNIK NR 2 - Formularz „Doświadczenie gastronomiczne”

ZAŁĄCZNIK NR 5 – Plan zagospodarowania terenu

ZAŁĄCZNIK NR 6 – Usytuowanie i rzuty sanitariatów

ZAŁĄCZNIK NR 7 - Wzór umowy dzierżawy

## **ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, zwany dalej „Wydzierżawiającym”, zaprasza do składania ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa uzgodnionych fragmentów nieruchomości przeznaczonych pod budowę obiektu małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I, wskazanych w pkt 4 niniejszego Rozdziału.

Dzierżawa będzie obejmować teren Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowane w ciągu autostrady A4 w miejscowości Zakrzów i Podłęże zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi autostrad.

### **2. TRYB POSTĘPOWANIA**

Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, ustawy o drogach publicznych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie 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**

Ileokroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- (1) „Informacji” lub „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu, która zawiera szczegółowe informacje dotyczące przetargu oraz Obiektów, umożliwiające złożenie ofert przez Oferentów, zawiera także wzór umowy dzierżawy;
- (2) „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;
- (3) „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który spełnia warunki udziału w postępowaniu i złożył ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- (4) „Dzierżawcy/Dzierżawcach” – należy przez to rozumieć Oferenta/Oferentów, którzy złożyli Oferty i z którym Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy jednego (lub dwóch) z Obiektów;
- (5) „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej;
- (6) „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych Zakrzów zlokalizowane w ciągu autostrady A4 w km 434+100 (kierunek Kraków – Tarnów);



- (7) „Obiekcie II” – należy przez to rozumieć przedmiot dzierżawy obejmujący Miejsce Obsługi Podróżnych Podłężę zlokalizowane w ciągu autostrady A4 w km 434+100 (kierunek Tarnów – Kraków);
- (8) „Czynsz Dzierżawny” – należy przez to rozumieć opłatę miesięczną w wysokości zaproponowanej w ofercie.
- (9) „Umowa dzierżawy” - należy przez to rozumieć umowę w formie pisemnej pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania IWP.

#### 4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1. Przedmiotem dzierżawy są niezależne od siebie Obiekt I oraz Obiekt II przeznaczone na prowadzenie Miejsc Obsługi Podróżnych kategorii I o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowane w ciągu autostrady A4. Są to Obiekty:
  - Obiekt I – MOP I „Zakrzów” usytuowany w km 434+100 autostrady A4 (kierunek Kraków - Tarnów),
  - Obiekt II – MOP I „Podłężę” usytuowany w km 434+100 autostrady A4 (kierunek Tarnów – Kraków).
- 4.2. Obiekt I oraz Obiekt II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.
- 4.3. Dzierżawca będzie miał obowiązek wykorzystania terenu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
- 4.4. Jeden Oferent będzie mógł złożyć ofertę na jeden Obiekt lub dwie oferty na dwa Obiekty (na każdy Obiekt osobna oferta).
- 4.5. Opis przedmiotu dzierżawy znajduje się w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym, stanowiącym Załącznik nr 3, natomiast lokalizacja przedmiotu dzierżawy znajduje się w dokumentacji graficznej, stanowiącej Załączniki nr 5 i 6 do niniejszej IWP.

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

- 5.1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta **na czas określony, tj. 15 lat od dnia 1 lutego 2021 r.** Na warunkach opisanych w Umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 5 lat.
- 5.2. Dzierżawca będzie zobowiązany przez cały okres związania umową do eksploatacji MOP poprzez realizację warunków Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej IWP.
- 5.3. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 9 miesięcy od dnia 1 lutego 2021 r. do zagospodarowania części terenu wydierżawionych Obiektów poprzez wybudowanie i oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii w wyznaczonej przez Wydierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej IWP.

Na terenie Obiektów (MOP) istnieją obiekty budowlane. Wydierżawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez obecnego Dzierżawcę obiektu małej gastronomii na rzecz przyszłego dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym na kolejne lata na zasadach określonych przez strony, za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego.

Dzierżawca, wyłoniony w ramach postępowania przetargowego i który nabędzie istniejące obiekty od obecnego Dzierżawcy, będzie miał obowiązek w ciągu 2 m-cy od dnia 1 lutego 2021 r. zagospodarowania tych obiektów na obiekty małej gastronomii zgodnie z wymaganiami określonymi w Programie Funkcjonalno-Użytkowym oraz wstępnym projektem zagospodarowania terenu przedłożoną wraz z Ofertą. Projekt zagospodarowania obiektu musi zostać zatwierdzony przez Wydierżawiającego przed realizacją.

- 5.4. Dzierżawca będzie zobowiązany do obsługi podróżnych korzystających z Obiektów poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii w obiekcie wybudowanym zgodnie z PFU.
- 5.5. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w zaoferowanej przez siebie wysokości.

## **6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

- 6.1. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu winien dokonać wizji lokalnej terenu Obiektów. Obiekty są ogólnodostępne zlokalizowane przy autostradzie A4 (zgodnie z podaną wcześniej lokalizacją MOP).
- 6.2. 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.
- 6.3. Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty, w których posiadaniu jest Wydierżawiający, dotyczące MOP, na których znajduje się przedmiot dzierżawy.

## **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. Uzyskali średni roczny przychód z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w ostatnich trzech latach obrotowych (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”, PIT 36, PIT 36L, PIT 28) w wysokości nie mniejszej niż 150 000,00 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. 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 niezobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat - inne dokumenty określające obroty, zysk (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) 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. Oznacza to, że w przypadku Oferentów wspólnie ubiegających się o zamówienie przetargowe, jeden z Oferentów musi wykazać się całym wymaganym doświadczeniem (warunek nie będzie spełniony, jeżeli wszyscy Oferenci w sumie wykazali się wymaganym doświadczeniem, ale żaden z nich samodzielnie nie wykazał się całym wymaganym doświadczeniem).
- 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. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 9.1. Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej [www.gddkia.gov.pl](http://www.gddkia.gov.pl) zakładka „Zamówienia publiczne • Aktualne przetargi MOP” umieszcza ogłoszenie o postępowaniu przetargowym, treść niniejszej Informacji, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści Informacji. Ponadto, po zakończeniu przetargu Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej wyniki niniejszego postępowania przetargowego. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 9.2. Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pan Grzegorz Dyrda – Naczelnik Wydziału Dróg i Sieci Dróg, tel. 12-417-17-88, e-mail: [gdyrda@gddkia.gov.pl](mailto:gdyrda@gddkia.gov.pl).
- 9.3. Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przysłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie,  
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25**

z adnotacją: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości wydzielonych powierzchni Miejsc Obsługi Podróżnych kat. I zlokalizowanych w ciągu autostrady A4 w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydierżawianym:

MOP I „Zakrzów” – km 434+100 (kierunek Kraków - Tarnów),

MOP I „Podłęże” – km 434+100 (kierunek Tarnów - Kraków)”.  
Numer sprawy: O.KR.Z-1.631.23.2020.gd.

- 9.4. Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu. 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 do ofert oraz uzupełnień ofert, a nadto oświadczeń o wyborze Obiektu w trybie punktu 4.4 Informacji. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 9.5. W związku z przygotowywaniem oferty w postępowaniu przetargowym zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących: (a) warunków przetargu, (b) oceny spełniania tych warunków oraz (c) dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydzierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z postępowaniem. W tym samym trybie Wydzierżawiający przekaże również ewentualne wyjaśnienia. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym.
- 9.6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej Informacji najpóźniej do 7 (siedmiu) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 3 (trzy) dni.



- 9.7. Po terminie opisanym w punkcie 9.6. zmiana Instrukcji nie może dotyczyć kryteriów postępowania przetargowego, warunków ich oceny oraz dokumentów potwierdzających ich spełnianie.
- 9.8. Przed upływem terminu do składania ofert w postępowaniu przetargowym zmiana Informacji będzie opublikowana na stronie [www.gddkia.gov.pl](http://www.gddkia.gov.pl), zakładka „Zamówienia publiczne • Aktualne przetargi MOP”.

## **10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM**

- 10.1. Oferent jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości **10.000 PLN** (słownie złotych: dziesięć tysięcy złotych, 00/100) na każdy Obiekt odrębnie.
- 10.2. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert w formie: gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej lub w pieniądzu. Wadium wnoszone w pieniądzu winno być wpłacone przelewem na rachunek bankowy w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Krakowie, nr rachunku **07 1130 1150 0012 1229 5890 0002**.
- 10.3. W przypadku, gdy wadium wnoszone jest w innej formie niż pieniądz, Oferent winien złożyć oryginał gwarancji lub poręczenia. Wadium musi obejmować cały okres związania ofertą wynoszący 30 dni.
- 10.4. Oferent, który nie wniesie wadium w wysokości określonej w pkt. 10.1., w formie lub formach, o których mowa w pkt 10.2. zostanie wykluczony z postępowania.
- 10.5. Wydzierżawiający dokona niezwłocznie zwrotu wadium, jeżeli:
- a) upłynie termin związania ofertą,
  - b) zostanie zawarta umowa,
  - c) Wydzierżawiający unieważni postępowanie.
- 10.6. Wydzierżawiający, dokona niezwłocznie zwrotu wadium, na pisemny wniosek Oferenta:
- a) który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert,
  - b) który został wykluczony z postępowania,
  - c) którego oferta została odrzucona.
- 10.7. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu Wydzierżawiający zwróci je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane.
- 10.8. Oferent, którego Oferta zostanie wybrana utraci wadium wraz z odsetkami na rzecz Wydzierżawiającego w przypadku, gdy:
- a) odmówi podpisania umowy w sprawie niniejszego zamówienia na warunkach określonych w Ofercie,
  - b) nie wniesie wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c) zawarcie umowy w sprawie niniejszego zamówienia stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## **ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
2. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
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 poświadczane przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.

4. 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 wniosku, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
5. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale złączone w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
6. Oferty – 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.
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Ofert muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień pkt. 4.
8. 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 Krakowie**  
**31-542 Kraków, ul. Mogilska 25,**  
**„Oferta w przetargu na dzierżawę wydzielonych powierzchni Miejsc**  
**Obsługi Podróżnych kat. I zlokalizowanych w ciągu autostrady A4**  
**w celu częściowego zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii**  
**oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydierżawianym:**  
**MOP I „Zakrzów” – km 434+100 (kierunek Kraków - Tarnów),**  
**MOP I „Podłęże” – km 434+100 (kierunek Tarnów - Kraków)”.**

9. Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.1. Oferta powinna zawierać:
  - wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP;
  - dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8 IWP;
  - dowód wniesienia wadium.

### **ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY**

#### **1. ZŁOŻENIE OFERT**

- 1.1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:  
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie



31-542 Kraków, ul. Mogilska 25, Dziennik Podawczy

**w terminie do 20 stycznia 2021 r. do godziny 12.00.**

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

**Otwarcie ofert nastąpi w dniu 20 stycznia 2021 r. o godzinie 12.30.**

Jeden oferent może złożyć ofertę na Jeden Obiekt lub na oba.

- 1.2. Oferta otrzymana przez Wydierżawiającego po terminie wskazanym w pkt. 1.1. zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania. Nie złożenie Oferty w terminie określonym przez Wydierżawiającego oznacza rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
- 1.3. Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, w obecności Oferentów. Podczas otwarcia Wydierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Dzierżawnego. Wydierżawiający nie będzie udostępniać załączników innych niż formularze ofertowe.
- 1.4. Wydierżawiający zapozna się z treścią Ofert, a następnie ustali Ofertę Najkorzystniejszą.
- 1.5. Oferta powinna zawierać:
  - wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP,
  - wstępny projekt (wizualizacja graficzna w dowolnej formie – fotografia, prezentacja komputerowa lub podobna pokazująca usytuowanie obiektu na MOP, informacja techniczno-handlowa) obiektu małej gastronomii oraz jego wyposażenia,
  - odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym,
  - oświadczenie potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), oświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym (zaświadczenia od właściwych organów potwierdzające ww. oświadczenie będą przedstawiane na żądanie Wydierżawiającego),
  - rachunek zysków i strat za ostatnie trzy lata obrotowe (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż 150 000,00 PLN;
  - a w przypadku oferentów nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego roczne zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu / przychodu (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) lub inny dokument przewidziany przepisami prawa podatkowego potwierdzający wysokość osiągniętego przychodu za ostatnie 3 lata obrotowe,
  - wypełniony formularz „Doświadczenie gastronomiczne”, stanowiący załącznik nr 2 do IWP;
  - dowód wniesienia wadium. W przypadku, gdy wadium wnoszone jest w innej formie niż pieniądź, Oferent winien złożyć oryginał gwarancji lub poręczenia.
- 1.6. Powyższe dokumenty należy złożyć w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu

składającego ofertę, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu – oryginał.

- 1.7. Jeżeli podmiot składający wniosek ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w punkcie 1.5, 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.
- 1.8. W toku dokonywania oceny ofert Wydierżawiający może żądać uzupełnień lub udzielania przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub towarzyszących dokumentów, przy odpowiednim zastosowaniu postanowień wynikających z niniejszej Instrukcji.
- 1.9. Termin związania Ofertą wynosi 30 dni.
- 1.10. Wydierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranymi Oferentami w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, z opcją przedłużenia tego terminu nie więcej niż o 14 kolejnych dni.
- 1.11. Wzór Umowy dzierżawy stanowi Załącznik nr 7 do IWP.
- 1.12. W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na Obiekt I lub na Obiekt II, 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.
- 1.13. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez złożenie w dniu podpisania umowy w jednej z niżej wymienionych form:
  - pieniądzu,
  - gwarancji bankowej,
  - gwarancji ubezpieczeniowej.

Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla jednego obiektu winna wynosić 50.000,00 zł.

Wydierżawiający wykorzysta zabezpieczenie umowy w celu pokrycia należności i szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w trakcie realizacji umowy, tj.:

- w przypadku opóźnień w spłacie czynszu dzierżawnego zgodnie z zawartą umową,
- w wyniku zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę powstała szkoda,
- w celu dokonania napraw stwierdzonych podczas czynności odbiorowych po upływie okresu obowiązywania umowy lub rozwiązaniu umowy przez jedną ze stron,
- w celu dokonania naprawy lub usunięcia skutków awarii instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lub braku wykonywania czynności konserwacyjnych.

W przypadku wykorzystania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wniesie ponowne zabezpieczenie.

Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy po upływie terminu obowiązywania lub rozwiązaniu umowy i po protokolarnym



przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu, w przypadku jego niewykorzystania w okresie trwania umowy.

1.14. Wydzierżawiający odrzuci Ofertę złożoną przez Oferenta, jeżeli Oferta:

- nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
- została złożona po terminie.

1.15. Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wydzierżawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

## 2. KRYTERIA OCENY OFERT

2.1. Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu stanowić będą:

- **90%** - kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Dzierżawnego (miesięcznego czynszu dzierżawnego) oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania procedury opisanej w punkcie 2.2 oraz 2.3 niniejszego Rozdziału.
- **10%** - kryterium oceny obiektu małej gastronomii na MOP - jego estetyki, kształtu, wyposażenia, wpasowania się w otoczenie MOP oraz jego funkcjonalności.

2.2. Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Dzierżawnego przedstawia się następująco:

**ilość punktów za kryterium finansowe** = (zaoferowany Czynsz Dzierżawny w badanej ofercie / najwyższy Czynsz Dzierżawny zaoferowany dla danego Obiektu) x 100 pkt.

2.3. Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium oceny obiektu małej gastronomii na MOP (jego estetyki, kształtu, wyposażenia, wpasowania się w otoczenie MOP oraz jego funkcjonalności) przedstawia się następująco:

**ilość punktów za kryterium oceny obiektu** = (suma punktów z poszczególnych wag za kryterium oceny obiektu w badanej ofercie / najwyższa ilość punktów z sumowanych poszczególnych wag za kryterium oceny obiektu za dany Obiekt) x 100 pkt.

2.4. Wydzierżawiający powołał Komisję do przeprowadzenia postępowania, oceny spełniania przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu oraz do badania i oceny ofert .

2.5. Po otwarciu Ofert, na posiedzeniach niejawnych Komisja:

- dokona oceny spełniania przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu,
- dokona badania i oceny ofert poprzez przyznanie punktacji ofertom wg podanych kryteriów,
- w kryterium oceny obiektu małej gastronomii zostanie zastosowana punktacja wg poniższych wag:
  - kształt i forma oceniana w skali 1-4 (waga 30%),
  - wpasowanie się obiektu w otoczenie oceniane w skali 1-4 (waga 40%),
  - wyposażenie obiektu oceniane w skali 1-4 (waga 15%),
  - funkcjonalność obiektu oceniane w skali 1-4 (waga 15%).

## 3. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

3.1. Ofertą Najkorzystniejszą jest oferta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej.

- 3.2. Komisja po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej dla danego Obiektu i wystąpi do Dyrektora Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie Umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą.
- 3.3. Jeżeli nie będzie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawiać będzie taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, wówczas o wyborze Najkorzystniejszej Oferty decydować będzie wysokość osiągniętego dochodu z prowadzonej działalności gastronomicznej.
- 3.4. Komisja wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Obiektu oddzielnie.

#### **4. FORMALNOŚCI OFERENTA PRZED ZAWarciEM UMOWY**

- 4.1. Oferent, którego Oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie, po uprawomocnieniu się decyzji o wyborze jego oferty, a przed podpisaniem umowy, przedłożyć:
  - kserokopię polisy, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na równowartość kwoty 500.000 PLN,
  - podpisane: Program Funkcjonalno Użytkowy oraz Obligatoryjny Program Funkcjonalny.
- 4.2. W przypadku, gdy siedziba Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza znajduje się poza terytorium Polski, a zamówienie będzie realizowane za pośrednictwem oddziału zarejestrowanego na terytorium RP Oferent będzie zobowiązany do przedstawienia odpowiednich pełnomocnictw.
- 4.3. W przypadku nieprzedłożenia przez Oferenta wymaganych dokumentów w terminie, o którym mowa w pkt 4.1, umowa nie zostanie zawarta z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

#### **ROZDZIAŁ IV. PODSTAWOWY OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY WRAZ Z OKREŚLENiEM PODSTAWOWYCH OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY W ZAKRESIE UMOWY**

- 1. ZAŁĄCZNIK NR 1  
FORMULARZ „OFERTA”**
- 2. ZAŁĄCZNIK NR 2  
FORMULARZ „DOŚwiADCZENiE GASTRONOMICZNE”**
- 3. ZAŁĄCZNIK NR 3  
OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**
- 4. ZAŁĄCZNIK NR 4  
PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**
- 5. ZAŁĄCZNIK NR 7  
WZÓR UMOWY DZIERŻAWY**