

Informacja o Warunkach Przetargu

**na dzierżawę nieruchomości
zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S7
w km 35+120 (strona lewa) na odcinku Koszwały - Kazimierzowo
w celu budowy i eksploatacji
Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP):
MOP kat. III „Mirówko”.**

Postępowanie nr O.GD.Z-1.630.1.2019

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi, w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, nieruchomość MOP. **Obiekt, będący przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłego Dzierżawcy 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
Oddział w Gdańsku
ul. Subisława 5
80-354 Gdańsk
tel.: (58) 51 12 400
fax: (58) 51 12 405

ZATWIERDZAM

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 wraz z formularzem „Oferta”.

Załącznik nr 2: Załącznik techniczny - tabela zawierająca Obligatoryjny Program Funkcjonalne (OPF) dla MOP „Mirówko”, określający wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Obiektu, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych:

Załącznik nr 3: Projekt Zagospodarowania Terenu, będący elementem dokumentacji pn. *„Projekt budowy drogi ekspresowej S7 na odcinku Koszwały-Kazimierzowo. Zadanie 1: Koszwały - Nowy Dwór Gdański”*:

- rys. PZT.2 ark. 16,
- rys. PZT.2 ark. 17,
- legenda do ww. rysunków.

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 nieruchomości, wskazanej w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na których będzie prowadzona działalność związana z obsługą ruchu, w formie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować Obiekt z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP kategorii III o funkcji wypoczynkowej i usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg ekspresowych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

Na MOP kategorii III (Obiekt I) Wydierżawiający postanowił etapować inwestycję związaną z budową obiektu noclegowego, tzn. w okresie trwania umowy Wydierżawiający nie będzie wymagał budowy obiektu noclegowego.

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

Ilekoć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- 3.1 „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu;

- 3.2 „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;
- 3.3 „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), którzy złożyli Oferty w ramach niniejszego postępowania;
- 3.4 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy Obiektu;
- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych kategorii III o funkcji wypoczynkowej i usługowej wyposażony m.in. w stację paliw i ewentualnie w obiekt noclegowy w formie motelu.
- 3.6 „Obiekt I” - należy przez to rozumieć MOP kategorii III „Mirówko” zlokalizowany w ciągu drogi ekspresowej S7 w km 35+120 strona lewa na odcinku Koszwały – Kazimierzowo, kierunek Gdańsk, w miejscowości Mirówko na terenie gminy Nowy Dwór Gdański, powiat nowodworski, województwo pomorskie;
- 3.7 „Ofiercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
- 3.8 „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.
- 3.9 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy.
- 3.10 „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 Miejsca Obsługi Podróżnych.
- 3.11 „Odbiór Nieruchomości” – protokolarne przekazane przez Wydierżawiającego i przejęcie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy (Obiektu) przeznaczonej na Miejsce Obsługi Podróżnych.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy jest Obiekt I przeznaczony na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych kategorii III „Mirówko” o funkcji wypoczynkowej i usługowej wyposażony m.in. w stację paliw i przewidziany do etapowania obiektu noclegowy w formie hotelu lub motelu.
- 4.2 Wydierżawiający niniejszym informuje i uprzedza, że w celu zachowania konkurencji pomiędzy operatorami (Dzierżawcami) poszczególnych Obiektów na drodze ekspresowej S7, pomiędzy Miejskami Obsługi Podróżnych prowadzonymi przez danego Dzierżawcę, usytuowanymi po tej samej stronie drogi ekspresowej S7, muszą znajdować się, co najmniej dwa Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez innych Dzierżawców. Zasadę tę można zilustrować wzorem ABCABC itd., gdzie A, B i C oznaczają Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone przez różnych operatorów A, B i C. Zasada ta ma zastosowanie także do stacji paliw prowadzonych w Miejskach Obsługi Podróżnych, nawet, jeśli dane Miejsca Obsługi Podróżnych prowadzone są przez różne podmioty.
- 4.2.a Wydierżawiający poniżej podaje informację na temat istniejących Miejsc Obsługi Podróżnych znajdujących się na drodze ekspresowej S7 strona lewa:
- S7 km 15+000 – MOP Koszwały;

- S7g 36+980 – MOP Sople;
- S7g 47+270 - Liksajny.

4.3 Zasady opisane w punkcie 4.2, dotyczą zarówno Oferenta jak i podmiotów dominujących lub zależnych względem Oferenta w rozumieniu art. 4 pkt. 15 i 16 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 15 września 2016 roku (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1639 z późn. zm.).

5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 20 (dwadzieścia) lat od dnia przekazania całej nieruchomości (Obiektu). Na warunkach opisanych w umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 10 lat.

5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania lub rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji z tym, że oddanie do użytkowania stacji paliw i restauracji nastąpi nie później niż po 18 (osiemnastu) miesiącach od dnia Odbioru Nieruchomości (nie wymaga się obiektu noclegowego).

Wymagania Wydierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 2 do IWP.

5.3 Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

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 Obiektu, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.

6.3 Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotu dzierżawy, w tym decyzje o ustaleniu lokalizacji przedmiotowego odcinka drogi ekspresowej oraz decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Pisemny wniosek powinien 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.

Wgląd podmiotów, o których mowa w pkt 6.3 powyżej, w dokumentację odbywać się będzie w miejscu i terminie uzgodnionym z Oddziałem GDDKiA oraz w obecności pracowników tego Oddziału.

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 **5 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, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 5 lat doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert); kryterium to będzie uznane za spełnione także wówczas, jeżeli dane Państwo, w którym działalność jest lub była prowadzona, jest członkiem Unii Europejskiej przez okres krótszy niż 5 lat;
- 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 spełnia warunek prowadzenia minimum 3 stacje pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela licencji do używania marki handlowej, pod którą stacje są prowadzone (znaków towarowych), co najmniej przez okres trwania dzierżawy;
- 7.5 uzyskali średni roczny przychód za ostatnie trzy 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 **10,0 mln zł**; 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 oświadczenie o posiadaniu minimum 5 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 5 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 o prowadzeniu 3 stacji paliw pod własną marką lub oświadczenie innego podmiotu, który spełnia ten warunek i wyraża zgodę na udzielenie podmiotowi składającemu wniosek licencji na korzystanie z marki handlowej, pod którą są prowadzone stacje paliw wraz z wykazem tych stacji;
- 8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 755 z późn. zm.) 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 3 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 Wydierżawiający 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.

9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.

9.5 Oferta powinna zawierać:

9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 1 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, za zgodność z oryginałem, 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
Oddział w Gdańsku
ul. Subisława 5, 80 – 354 Gdańsk**

***„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi krajowej ekspresowej nr S7 na odcinku Koszwały - Kazimierzowo, w celu budowy i eksploatacji Miejsca Obsługi Podróżnych MOP Mirówko.
Numer sprawy: GD.Z-1.630.1.2019
Nie otwierać przed 02.07.2019 r. godz. 12.15***

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 250.000 (słownie: dwieście pięćdziesiąt 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 Wydzierżawiającego:

Bank Gospodarstwa Krajowego: 86 1130 1121 0006 5577 7390 0001

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

- 10.2 Wydzierżawiający 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 uchyla 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 Dzierżawcy.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

- 11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Gdańsku
ul. Subisława 5, 80 – 354 Gdańsk**

w terminie do dnia **02.07.2019 r. 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 Wyzierzawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, o godz. 12.15, w siedzibie Wyzierzawiającego, w Sali Konferencyjnej – pokój nr 11. Podczas otwarcia Wyzierzawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wyzierzawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA.

- 12.1 Termin związania ofertą wynosi **100 dni**.
- 12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wyzierzawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wyzierzawiający 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. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.
- 12.3 Wyzierzawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 20 (dwudziestu) 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, Wyzierzawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wyzierzawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni roboczych. W przypadku nie uzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wyzierzawiający wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.
- 13.2 Niezależnie od powyższego, Wyzierzawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 13.3 Wyzierzawiający odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w Rozdziale I pkt 7. IWP, oraz 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 1.9. Rozdziału III IWP,
 - 13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.
- 13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wyzierzawiający przekaze pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 13.5 Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Podstawowego oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania zasady ABC, opisanej w Rozdziale I pkt 4.3. - 4.4 IWP.
- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż 1.000 PLN netto (słownie: jeden tysiąc złotych).
- 13.7 Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu Podstawowego, za dany obiekt, przedstawia się następująco:

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

gdzie:

- A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu Podstawowego za dany Obiekt;
- B – zaoferowany, przez danego Oferenta, Czynsz Podstawowy, za dany Obiekt, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);
- C – najwyższy Czynsz Podstawowy zaoferowany za dany Obiekt (wyrażony w PLN).

- 13.8 Nadmieniam, że Dzierżawca oprócz Czynszu Podstawowego płacić będzie Wydierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
- 13.9 W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na Obiekt, 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.

14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- 14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższy Czynsz Podstawowy, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej dla każdego Obiektu 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 Obiektu i wystąpi do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą. Komisja Przetargowa, w swoim wystąpieniu do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad będzie uwzględniała zasadę ABC.
- 14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wydierżawiający pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu Podstawowego równej lub niższej, niż zaoferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wydierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.

15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.

- 15.1 Wydierżawiający 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 we wzorze do „Umowy dzierżawy nieruchomości” – artykuł 13.

16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ.

- 16.1 Wydierżawiający na swojej stronie internetowej (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 Katarzyna Buczma telefon 58 51 12 413, e-mail: sekretariat_gdansk@gdkia.gov.pl., adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku, ul. Subisława 5, 82-354 Gdańsk.
- 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 i numer faksu. 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 przysyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Gdańsku
ul. Subisława 5, 80 – 354 Gdańsk**

z adnotacją:

***„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej
w ciągu drogi krajowej ekspresowej nr S7 w km 35+120 (strona lewa)
na odcinku Koszwały - Kazimierzowo, w celu budowy i eksploatacji
Miejsca Obsługi Podróżnych MOP „Mirówko”.
Numer sprawy: GD.Z-1.630.1.2019”.***

- 16.6 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 oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 16.7 W związku z przygotowywaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. 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 przetargiem. W tym samym trybie Wydzierżawiający prześle 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 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.8 Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej IWP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydzierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni.

- 16.9 Po terminie opisanym w Rozdziale I w pkt 16.8 zmiana IWP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.
- 16.10 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie www.gddkia.gov.pl oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI.

Obszar zarezerwowany na potrzeby MOP Mirówko został przedstawiony w Projekcie Zagospodarowania Terenu, będącym elementem dokumentacji pn. *„Projekt budowy drogi ekspresowej S7 na odcinku Koszwały-Kazimierzowo. Zadanie 1: Koszwały - Nowy Dwór Gdański”*. Obszar terenu dla MOP Mirówko został określony na rys. PZT.2 ark. 16 i rys. PZT.2 ark. 17. Rysunki, o których mowa powyżej, stanowią załącznik do niniejszej *„Informacji o Warunkach Przetargu”*.

Nieruchomości wchodzące w skład tego terenu są własnością Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad.

1. PRZYJĘTE UKŁADY FUNKcjONALNE TERENU MOP-ÓW

1.1. Lokalizacja inwestycji:

OBIEKT I - należy przez to rozumieć MOP kategorii III Mirówko zlokalizowany w ciągu drogi ekspresowej S7 w km 35+120 strona lewa na odcinku Koszwały – Kazimierzowo, kierunek Gdańsk, w miejscowości Mirówko na terenie gminy Nowy Dwór Gdański, powiat nowodworski, województwo pomorskie.

1.2. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

Dzierżawca zaprojektuje i wybuduje całą infrastrukturę MOP Mirówko wymienioną w dokumentach przetargowych niniejszego postępowania, w tym również układ drogowy (jezdnie manewrowe na terenie MOP), miejsca postojowe dla pojazdów osobowych, ciężarowych i autobusów w wymaganej ilości, miejsca do ważenia i kontroli pojazdów dla potrzeb WITD i Policji oraz parkingi, na które są usuwane pojazdy przewożące towary niebezpieczne.

Na terenie MOP-ów należy przewidzieć każdorazowo:

- Część związaną ze stacją paliw (zaopatrzoną w sklep i urządzenia sanitarne ogólnodostępne, w tym również dostosowane dla osób niepełnosprawnych i o ograniczonej możliwości poruszania się)
- Część związaną z obsługą gastronomiczną
- Część wypoczynkową (teren rekreacyjny wyposażony w miejsca do siedzenia)
- Część hotelową/motelową (przewidzianą do dalszego etapowania po okresie dzierżawy)
- Część związaną z obsługą techniczną (śmietnik, pojemnik na piasek, zlewnie ścieków dla autokarów, punkt czerpania wody, aparaty telefoniczne, miejsca do ważenia i kontroli pojazdów dla potrzeb WITD i Policji oraz parking, na który są usuwane pojazdy przewożące towary niebezpieczne).

Rozwiązanie obiektu i wyposażenia małej architektury założone są na rok 2040.

Dane dotyczące natężenia ruchu oraz jego struktury przyjęto na podstawie „Prognozy ruchu dla projektowanej drogi ekspresowej S7 na odcinku od węzła Cedry Małe do węzła Elbląg Zachodni, opracowanej przez Transprojekt Gdański w grudniu 2012 r.”

Wykonanie robót budowlanych i oddanie do użytku przedmiotu zamówienia musi być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo

Budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) wszelkimi aktami prawnymi właściwymi w przedmiocie zamówienia, z przepisami techniczno - budowlanymi, obowiązującymi polskimi normami, wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej szczególnie uwzględnieniem:

- nośności gruntów
- ochrony środowiska- ochronę wód powierzchniowych i wód gruntowych, gruntów rolnych, odprowadzenie ścieków i odpadów stałych, zanieczyszczone wody opadowe.
- zachowaniem energooszczędności i wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
- uzyskaniem wszelkich potrzebnych pozwoleń, zezwoleń, niezbędnych opinii, uzgodnień, i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikających z przepisów oraz innych przewidzianych tokiem formalnych uzgodnień projektowych do realizacji inwestycji.
- każde rozwiązanie projektowe powinno być pozytywnie uzgodnione i potwierdzone przez GDDKiA Oddział Gdańsk.

Przed przystąpieniem do inwestycji Dzierżawca winien przedstawić koncepcję zagospodarowania terenu wraz projektem obiektu. Po uzyskaniu pełnej akceptacji przez Wydierżawiającego przygotować stosowne dokumenty uprawniające do rozpoczęcia inwestycji, składając odpowiedni wniosek do właściwego organu administracyjnego wraz z projektem. W trakcie wykonywania prac Dzierżawca będzie informował Wydierżawiającego o wszystkich istotnych szczegółach inwestycji.

Materiały budowlane winny być zrealizowane zgodnie z wymaganiem Polskich Norm i spełnieniem szczegółowych zasad określonych w projekcie oraz w ramach akceptacji rozwiązań z GDDKiA. Po zakończeniu inwestycji Dzierżawca dokona odbioru obiektu do użytkowania.

Przed rozpoczęciem inwestycji Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania materiałów niezbędnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji oraz uzyskania tejże decyzji.

Na terenie MOP-u nie przewiduje się budowy toalet wolnostojących.

Należy je uwzględnić na terenie stacji paliw oraz w obiekcie gastronomicznym.

1.3. Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe

1.3.1. Część związana ze stacją paliw:

Stacja paliw ma być wyposażona w sklep i urządzenia sanitarne dostosowane dla osób niepełnosprawnych i o ograniczonej możliwości poruszania się.

Urządzenia sanitarne powinny być wyposażone w co najmniej:

- 5 kabin ustępowych dla kobiet
- 3 kabiny ustępowe dla mężczyzn
- 1 kabina ustępowa dla osób niepełnosprawnych
- 3 pisuary
- 1 kabina natryskowa zamknięta

Dodatkowo należy uwzględnić:

- pomieszczenie gospodarcze
- miejsce do przewijania dziecka

1.3.2. Część związaną z obsługą gastronomiczną.

Architektura restauracji powinna być prosta, nowoczesna i zharmonizowana z otoczeniem. Zakładana minimalna powierzchnia zabudowy: 400 m².

1.3.3. Część wypoczynkowa

Teren rekreacyjny wyposażony :

- min 10 kompletów 4-osobowych wiat piknikowych,
- miejsca do siedzenia w tym, ławki – co najmniej 1 na 5 miejsc do siedzenia (zadaszona),
- kosze na śmieci (co najmniej 1 na 10 miejsc do siedzenia),

- plac zabaw,
- trawniki z zielenią ozdobną

Wymagana powierzchnia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych na terenie MOP-u Mirówko: 1,72 ha,

Ostatecznie ilość miejsc do siedzenia oraz powierzchni rekreacyjno – wypoczynkowych należy uzgodnić z GDDKiA.

1.3.4. Miejsca do ważenia i kontroli pojazdów

Dzierżawca wybuduje na terenie MOP Mirówko miejsca do ważenia i kontroli pojazdów dla potrzeb Wojewódzkiego Inspektoratu Transportu Drogowego w Gdańsku (WITD) oraz miejsca do kontroli pojazdów dla potrzeb Policji.

Dla potrzeb WITD należy wybudować 2 miejsca do ważenia i kontroli o wymiarach 5x40 m każde. Dodatkowo 1 zatokę dla postoju pojazdu służbowego WITD.

Dla potrzeb Policji należy wybudować 2 miejsca do kontroli pojazdów (niezależne od miejsc dla WITD, choć w ich sąsiedztwie). Dodatkowo 1 zatokę dla postoju pojazdu służbowego Policji. Wymiary miejsc należy uzgodnić z Policją.

Miejsca do ważenia pojazdów będą posiadać nawierzchnię betonową oraz wymiary 5x40 m (każde). Wymiary gniazda do montażu wag należy uzgodnić z Wojewódzkim Inspektorem Transportu Drogowego w Gdańsku.

Miejsca do ważenia i kontroli pojazdów oraz zatoki dla postoju pojazdów służbowych WITD i Policji należy oświetlić, z możliwością wyłączania oświetlenia w okresie ich nie użytkowania przez służby kontrolne. W szafce energetycznej, w której będzie zlokalizowany wyłącznik, należy zamontować po jednym gniazdku dla każdej z ww. służb, umożliwiające im korzystanie z dodatkowego źródła energii elektrycznej.

Zatoki należy oznakować przy pomocy znaków pionowych jako dostępne wyłącznie dla służb Wojewódzkiego Inspektoratu Transportu Drogowego w Gdańsku i Policji.

Projekt zagospodarowania miejsc do ważenia i kontroli pojazdów powinien być zatwierdzony przez Wojewódzki Inspektorat Transportu Drogowego w Gdańsku, Komendę Wojewódzką Policji w Gdańsku oraz Straż Graniczną Oddział Morski w Gdańsku.

Stanowiska do ważenia muszą odpowiadać wymaganiom *Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wagi samochodowe do ważenia pojazdów w ruchu oraz szczegółowego zakresu badań i sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych* (Dz. U. z 2007, Nr 188, poz. 1345 z póź. zm.).

Zamawiający wymaga aby pochylenie powierzchni jezdni w strefie ważenia względem poziomu nie powinno przekraczać:

- 1) 1 % w kierunku ruchu pojazdów (wskazane jest zastosowanie wartości pośrednich czyli ok. 0,5-0,8%)
- 2) 2% w kierunku prostopadłym do kierunku ruchu pojazdów (wskazane jest zastosowanie wartości pośrednich, czyli ok. 0,7-1,5%)
- 3) Powierzchnia jezdni przyległej do strefy ważenia może być pochylona względem powierzchni jezdni w strefie ważenia maksymalnie do 0,5% (wskazane jest aby wartość nie przekraczała 0,4%)

1.3.5. Stanowiska postojowe dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne

Dzierżawca wybuduje na terenie MOP Mirówko stanowiska postojowe dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne (dla 2 pojazdów) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (t. jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 124).

1.3.6. Część związaną z obsługą techniczną

- Śmietnik. Nawierzchnię stanowiska należy zaprojektować jako szczelną, przystosowaną do ruchu pojazdów ciężarowych. Nad stanowiskiem wykonać lekkie zadaszenie eliminujące bezpośrednie oddziaływanie opadów atmosferycznych.
- Pojemnik na piasek - wykonać z materiałów wandaloodpornych i zabezpieczyć przed możliwością kradzieży.
- Zlewnie na ścieki - wykonać szczelny zbiornik i odprowadzić do kanalizacji sanitarnej
- Punkt czerpania wody - zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi, a także przed możliwością kradzieży
- Zapewnić instalację 2 aparatów telefonicznych operatora publicznego

2. PRZYJĘTA POWIERZCHNIA MOP-ÓW ORAZ ZAKRES I TECHNOLOGIE WZMOCNIENIA

Przyjęto powierzchnię MOP-u Mirówko: 6,9 ha

Na całej powierzchni MOP-u przewidziano w dokumentacji budowlanej wzmocnienie podłoża gruntowego poprzez drenów prefabrykowanych z przeciążeniem nadsypem na okres pozwalający uzyskać wymagany stopień konsolidacji.

3. WYMAGANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE MOP-u

Należy przewidzieć etapowanie budowy miejsc postojowych dla pojazdów.

Dla etapu I ilość miejsc postojowych ustalono w oparciu o algorytm określony w „Instrukcji zagospodarowania dróg” - załącznik do Zarządzenia nr 4/97 GDDP z dnia 12 marca 1997 r. oraz prognozowane natężenie ruchu pojazdów SDR na rok 2018.

Średnie ilości miejsc postojów P na parkingach MOP-u, potrzebne dla poszczególnych rodzajów pojazdów, można obliczyć ze wzoru:

$$P_{sam.os/sam.cież} = C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4 \cdot d_1 \cdot \frac{N}{2}$$

gdzie:

- C₁ - udział samochodów osobowych lub ciężarowych w ruchu ogółem,
- C₂ - stosunek godzinowego natężenia ruchu samochodów osobowych lub ciężarowych w godzinach południowych (12⁰⁰ - 13⁰⁰ lub 13⁰⁰ - 14⁰⁰) do dobowego natężenia ruchu samochodów osobowych lub ciężarowych
- C₃ - stosunek liczby samochodów osobowych lub ciężarowych, które wjechały na MOP w godzinach południowych, do godzinowego natężenia ruchu na drodze w tym czasie,
- C₄ - udział parkujących samochodów osobowych lub ciężarowych w całkowitym ruchu samochodów na drodze,
- d₁ - średni czas postoju jednego samochodu podczas godzin południowych,
- N - średnie dobowe natężenie ruchu w obu kierunkach w pojazdach rzeczywistych.

Ostateczna, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

$$P_c = P + 2.5\sqrt{P}$$

gdzie:

- P_c - ostateczna ilość miejsc postojowych,
- P - średnia ilość miejsc postojowych.

Przyjęto:

- C₁ - dla samochodów osobowych - $C_1 = \frac{21740}{26670} = 0.82$
- dla samochodów ciężarowych - $C_1 = \frac{4930}{26670} = 0.18$
- C₂ - dla samochodów osobowych - C₂ = 0.12
- dla samochodów ciężarowych - C₂ = 0.10
- C₃ - dla samochodów osobowych - C₃ = 0.10
- dla samochodów ciężarowych - C₃ = 0.15

- C_4 - dla samochodów osobowych - $C_4 = 0.80$
 - dla samochodów ciężarowych - $C_4 = 0.90$
 d_1 - dla samochodów osobowych - $d_1 = 0.6 \text{ godz.}$
 - dla samochodów ciężarowych - $d_1 = 0.5 \text{ godz.}$
 N - 26670 poj. rzecz. - 2018 r.

Dane dotyczące natężenia ruchu oraz jego struktury przyjęto na podstawie Prognozy ruchu dla projektowanej drogi ekspresowej S7 na odcinku od węzła Cedry Małe do węzła Elbląg Zachodni, opracowanej przez Transprojekt Gdański w grudniu 2012 r.

$$P_{\text{sam.osob}} = 0.82 \cdot 0.12 \cdot 0.10 \cdot 0.80 \cdot 0.6 \cdot \frac{26670}{2} = 62.98, \text{ przyjęto } 63$$

$$P_{C_{\text{sam.osob}}} = 63 + 2.5 \cdot \sqrt{63} = 82.84, \text{ przyjęto } 83$$

$$P_{\text{sam.ciez}} = 0.18 \cdot 0.10 \cdot 0.15 \cdot 0.90 \cdot 0.5 \cdot \frac{26670}{2} = 16.20, \text{ przyjęto } 17$$

$$P_{C_{\text{sam.ciez}}} = 17 + 2.5 \cdot \sqrt{17} = 27.31, \text{ przyjęto } 28$$

Ostateczna, wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- przyjęto 83.

Ostateczna, wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych:
- przyjęto 28.

Dzierżawca jest zobowiązany w okresach 5-letnich, począwszy od roku 2020, sprawdzać na podstawie rzeczywistych pomiarów ruchu (SDR) zapotrzebowanie na miejsca postojowe w oparciu o algorytm przedstawiony powyżej i sukcesywnie dobudowywać niezbędne miejsca postojowe.

4. MEDIA PRZEWIDZIANE DO DOPROWADZENIA NA TEREN MOP-u W ZAKRESIE DOKUMENTACJI

4.1. Woda

Na podstawie warunków technicznych WT nr 41/W wydanych przez Centralny Wodociąg Żuławski zasilenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i ppoż. dla MOP-u przewiduje się z zaprojektowanego wodociągu z rur PE 160mm, zlokalizowanego wzdłuż drogi dojazdowej.

4.2. Elektroenergetyka

W ramach budowy drogi ekspresowej S7 przewidziano dostarczenie energii elektrycznej na napięciu 15kV (uzyskane warunki przyłączenia). Od miejsca przyłączenia do prawdopodobnej lokalizacji stacji transformatorowej zaprojektowany został kabel SN (bez stacji transformatorowej). Wydane warunki przyłączeniowe dla MOP Mirówko zapewniają poziom mocy na poziomie 250kW.

4.3. Teletechnika

W zakresie dokumentacji budowlanej drogi ekspresowej S7 jest:

Kabel XzTKMXpw 20x2x0,6 i rura HDPE 40 od istniejącej studni (wcinka w istniejący kabel) w Nowym Dworze Gdańskim w pobliżu działki 105/6 do studni na wysokości MOP-u Mirówko. W tej studni kabel rozgałęzia się na dwa kable XzTKMXpw 10x2x0,6. Jeden skierowany jest na dz. MOP-u Mirówko i zakończony jest w studni kablowej.

Zakres:

- budowa kanalizacji kablowej 2-otworowej – 29m, studnie SKR 2 – 3 szt.
- kabel XzTKMXpw 20x2x0,6 – 2412/2653m
- kabel XzTKMXpw 10x2x0,6 – 1577/1736m
- rura HDPE 40 – 3960/4356

5. MEDIA NIE PRZEWIDZIANE DO DOPROWADZENIA NA TEREN MOP-u W ZAKRESIE DOKUMENTACJI A NIEZBĘDNE DO ICH PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA

5.1. Woda

W zakresie dokumentacji nie jest przewidziane opomiarowanie MOP-u w studni wodomierzowej wraz z zestawem wodomierzowym oraz doprowadzenie wody do obiektu.

5.2. Kanalizacja sanitarna

Zgodnie z warunkami technicznymi nr 09/11/2012 wydanymi przez "SZOP" Sp. z o.o. w Nowym Dworze Gdańskim oraz z pismem nr 7034/70/2012 wydanymi przez Przedsiębiorstwo Komunalne "Mierzeja" Sp. z o.o. w Stegnie, z uwagi na brak kanalizacji sanitarnej w rejonie projektowanego MOP-u, odprowadzenie ścieków z budynków na terenie MOP należy rozwiązać za pomocą indywidualnej oczyszczalni biologicznej lub lokalnie za pomocą zbiornika bezodpływowego.

5.3. Kanalizacja deszczowa

Należy zaprojektować i wykonać sieć kanalizacji deszczowej odbierającej wody opadowe z terenu MOP-u. Wody opadowe po zretencjonowaniu i oczyszczeniu należy odprowadzić do systemu rowów i kanałów melioracyjnych. Oczyszczone ścieki powinny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego

5.4. Elektroenergetyka

W oparciu o normę PN-EN 13201 i normę PN-EN 12464-2 na terenie MOP należy zaprojektować oświetlenie miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, miejsc kontroli pojazdów ITD., miejsc dla pojazdów niebezpiecznych oraz terenów rekreacyjnych (jeżeli występują). Do oświetlenia należy stosować oprawy typu LED.

Zarówno oświetlenie terenu ITD z drogą dojazdową jak i oświetlenie miejsca dla pojazdów niebezpiecznych z drogą dojazdową należy wykonać jako wydzielone, zasilane z własnych szafek oświetleniowych. W obu przypadkach załączanie oświetlenie ręczne - tylko w trakcie przeprowadzanych kontroli lub postoju pojazdu niebezpiecznego. Szafka na terenie punktu ITD wyposażona dodatkowo w gniazdko jednofazowe 230V dla podłączenia urządzeń pomiarowych.

Dla pozostałego oświetlenia na terenie MOP wybudować szafę oświetleniową, wyposażoną w zegar astronomiczny i przekaźnik zmierzchowy, z której wyprowadzić kablowe obwody oświetleniowe.

Projektowane słupy powinny spełniać wymagania wieloarkuszowej normy PN-EN 40 i przenosić siły wynikające z obciążeń urządzeniami oświetleniowymi oraz obciążeń uwzględniających lokalizację w strefach obciążeń wiatrem. Dodatkowo wszystkie słupy instalowane w pasie drogowym powinny spełniać wymagania bezpieczeństwa biernego zgodnie z normą PN-EN 12767.

Dla zasilenia szaf oświetleniowych oraz innych obiektów należy wybudować stację transformatorową wraz z siecią rozdzielczą nn-0,4kV. Dla zasilania zastałe wydane warunki zasilania (15kV) oraz zaprojektowana linia kablowa SN do miejsca prawdopodobnej lokalizacji stacji transformatorowej.

5.5. Teletechnika

Do podłączenia obiektów do sieci miedzianej Orange należy na terenie MOP-ów wybudować kanalizację telekomunikacyjną i doprowadzić nią odpowiednie kable do poszczególnych obiektów.

Żeby połączyć obiekty kablem światłowodowym należy doprowadzić rurę HDPE w Nowym Dworze Gdańskim do centrali Orange, a na terenie MOP-u doprowadzić do poszczególnych obiektów, a następnie wciągnąć potrzebny kabel światłowodowy na całym odcinku od centrali do obiektów.

6. PARAMETRY OŚWIETLENIA DROGOWEGO

Do oświetlenia drogi S7 na wysokości przyszłego Miejsca Obsługi Podróżnych MOP Mała Holandia i MOP Mirówko (pasy włączenia i wyłączenia z 200 m strefami przejściowymi) zaprojektowano dwie 4-obwodowe szafy oświetleniowe: na terenie m. Nowa Kościelnica szafę 10SO w km 33+780 oraz na terenie m. Orłowo szafę 11SO w km 35+120.

Z projektowanych szaf oświetleniowych zostaną wyprowadzone obwody oświetleniowe wykonane kablami YAKXS 0,6/1kV 4x35mm², zasilające projektowane słupy oświetleniowe wysokości 12m z oprawami typu LED. Z każdej z szaf będzie zasilanych po 40 słupów oświetleniowych. Podział oświetlania między obie szafy zlokalizowano na granicy gmin.

Projektowane słupy powinny spełniać wymagania wieloarkuszowej normy PN-EN 40 i przenosić siły wynikające z obciążeń urządzeniami oświetleniowymi oraz obciążeń uwzględniających lokalizację w strefach obciążeń wiatrem. Dodatkowo wszystkie słupy instalowane w pasie drogowym powinny spełniać wymagania bezpieczeństwa biernego zgodnie z normą PN-EN 12767.

Dla oświetlenia S7 ze względu na duże natężenie ruchu oraz występujące strefy konfliktowe w miejscu wjazdu i wyjazdu z terenu MOP, przyjęto klasę oświetleniową ME2.

Szafy będą zasilane ze złącz kablowo-pomiarowych projektowanych przez ENERGA Operator w ramach warunków przyłączeniowych.

7. Obowiązki dzierżawcy dotyczące zagospodarowania terenu

Dzierżawca doprowadzi teren nieruchomości do wymogów przewidzianych dla kategorii III MOP w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. z 2002 roku, nr 12, poz. 116), decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP oraz Obligatoryjnym Programem Funkcjonalnym opracowanym przez Wydierżawiającego, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający postanowił etapować inwestycję w zakresie obiektu noclegowego i nie będzie wymagał w trakcie trwania umowy dzierżawy realizacji obiektu noclegowego na terenie przedmiotowego MOP. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie wskazanym w umowie do zagospodarowania terenu wydierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania lub rozbudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Oddanie do użytkowania stacji paliw nastąpi nie później niż po 18 (osiemnastu) miesiącach.

Dzierżawca ma obowiązek utrzymania oświetlenia oraz finansowania kosztów energii elektrycznej na terenie MOP (w tym miejsc do ważenia i kontroli pojazdów dla potrzeb WITD i Policji) oraz jezdni zasadniczej na wysokości MOP (w tym pasów włączania i wyłączania).

8. ZAŁĄCZNIKI - Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej



Numer 13/P22/00237	Miejscowość Elbląg	Data 01-02-2013
--------------------	--------------------	-----------------

WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Elblągu

1. Przyłączany obiekt:
Nazwa: obiekt usługowy-MOP "Mirówko"
Adres (Nr działki): Orłowo
gm. Nowy Dwór Gdański
2. Grupa przyłączeniowa: III
3. Moc przyłączeniowa: 250 kW
4. Miejsce przyłączenia:
GPZ - NOWY DWÓR GDAŃSKI [5003]
Linia 15 kV GPZ NOWY DWÓR - DWORKOWO [4600]
Obiekt Odgałęzienie [SN] 5673 ORŁOWSKIE POLA [4608_4]
5. Miejsce dostarczania energii elektrycznej:
zaciski prądowe przewodów linii napowietrznej 15 kV nr 4608_4 w kierunku instalacji odbiorcy.
6. Rodzaj przyłącza: napowietrzne
- 7.1. Zakres inwestycji realizowanych przez ENERGA-OPERATOR SA
- 7.1.1. Urządzenia WN i SN:
 - 7.1.2. Stacja transformatorowa:
 - 7.1.3. Urządzenia nn:
 - 7.1.4. Wyposażenie urządzeń, instalacji lub sieci, niezbędne do współpracy z siecią, do której instalacje lub sieci są przyłączane:
 - 7.1.5. Zabezpieczenie sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci wnioskodawcy:
 - 7.1.6. Dostosowanie przyłączanych urządzeń, instalacji lub sieci do systemów sterowania dyspozytorskiego:
 - 7.1.7. Demontaże:
- 7.2. Zakres inwestycji realizowanych przez Podmiot Przyłączany:
Podmiot przyłączany własnym kosztem i staraniem:
Zrealizuje odczep linią napowietrzną 15 kV typu i przekroju wg obliczeń od istniejącej linii napowietrznej typu AFL 3x35 nr 4608_4 do projektowanego słupa z rozłącznikiem w kierunku projektowanej stacji abonenckiej.
Rozłącznik umieści na pierwszym słupie od strony zasilania (słup z rozłącznikiem należy do odbiorcy).
Zrealizuje układ pomiarowo-rozliczeniowy.
Zrealizuje instalacje elektryczne od miejsca dostarczenia energii elektrycznej (p.5 niniejszych WP) wg potrzeb dostosowując ją do mocy przyłączeniowej i obowiązujących wymagań ochrony od porażeń. Powyższe instalacje pozostaną na majątku i eksploatacji odbiorcy.
Wybuduje stację transformatorową 15/0,4 kV z transformatorem wg obliczeń. Charakter stacji: abonencka-końcowa.
Usunie ewentualne kolizje istniejącej sieci elektroenergetycznej z projektowaną zabudową obiektu na zasadach ustalonych w

te



- umowie (odrębnej umowie/umowie przyłączeniowej).
Zalecane jest zastosowanie ochrony przeciwprzepięciowej poprzez zastosowanie wg potrzeb wielostopniowego układu połączeń ograniczników przepięć klasy B, C i D.
8. Wymagany stopień skompensowania mocy biernej: $\text{tg } \varphi \leq 0,4$
 9. Wymagania dotyczące układu pomiarowo-rozliczeniowego i systemu pomiarowo-rozliczeniowego:
 - 9.1. Miejsce zainstalowania:
w rozdzielni R-0,4 kV stacji transformatorowej odbiorcy
 - 9.2. Rodzaj i prąd znamionowy oraz miejsce usytuowania zabezpieczenia przedlicznikowego / głównego:
 - 9.3. Sposób pomiaru: pośredni
 - 9.4. Liczniki: 3-faz energii elektrycznej czynnej ze wskaźnikiem mocy maksymalnej;
energii elektrycznej biernej pojemnościowej;
energii elektrycznej biernej indukcyjnej;
 - 9.5. Przystosowanie układu pomiarowo-rozliczeniowego do systemów zdalnego odczytu danych pomiarowych
Wymagane
 - 9.6. Wymagania dodatkowe:
 - a) Dla pomiaru pośredniego lub półpośredniego, zastosować odpowiednie przekładniki i listwę kontrolno-pomiarową a w obwodach wtórnych pomiaru wykonać zabezpieczenie obwodów napięciowych liczników oraz optyczną sygnalizację zaniku napięcia.
 - b) Dla poszczególnych etapów budowy przewidzieć pomiar dostosowany do poboru mocy.
 - c) Urządzenia pomiarowe winny być osłonięte i przystosowane do opłombowania.
 - d) Wymagania techniczne dla układów transmisji danych pomiarowych określone są w Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej ENERGA-OPERATOR SA
 - e) inne:
 10. Dane dotyczące sieci oraz parametry w zakresie elektroenergetycznej automatyki zabezpieczeniowej i systemowej
 - 10.1. Dotyczy sieci o napięciu do 1 kV:

a)	Układ sieci	Sieć 0,4 kV pracuje w układzie TN-C.
b)	Napięcie znamionowe sieci	0,4 kV
c)	Maksymalny prąd zwarcia w sieci	26 kA
	Rzeczywistą wartość prądu zwarcia oblicza projektant.	
d)	System ochrony od porażeń	Samoczynne wyłączenie zasilania
 - 10.2. Dotyczy sieci o napięciu powyżej 1 kV:

a)	Sposób pracy punktu neutralnego sieci	Sieć 15 kV pracuje z punktem zerowym uziemionym przez rezystor pierwotny
b)	Napięcie znamionowe sieci	15 kV
c)	Prąd zwarcia doziemnego	40 A
d)	Czas wyłączenia zwarcia doziemnego	5 s
e)	Moc zwarcia na szynach 15 kV	151 MVA
f)	Czas wyłączenia zwarcia wielofazowego	1 s
	w stacji 110/15 kV GPZ NOWY DWÓR GDAŃSKI	
	Rzeczywistą wartość prądu zwarcia wielofazowego oblicza projektant na podstawie mocy zwarciaowej.	
g)	System ochrony od porażeń	uziemia ochronne
 - 10.3. Inne:

e

11. Dane znamionowe urządzeń, instalacji i sieci oraz dopuszczalne graniczne parametry ich pracy

Rodzaj urządzenia/instalacji/sieci	Napięcie znam. [kV]	Moc znam. [kW]	Prąd rozruchu [A]

12. Inne ustalenia:

12.1. Dotyczy projektu budowlanego:

12.2. Dotyczy współpracy ruchowej:

12.3. Dotyczy umowy o przyłączenie:

12.4. Inne wymagania:

13. Użytkowane urządzenia elektryczne powinny spełniać wymagania określone w obowiązujących przepisach dotyczących kompatybilności elektromagnetycznej.

14. Przy realizacji niniejszych warunków przyłączenia należy uwzględnić wymagania określone w Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej obowiązującej na terenie działania ENERGA-OPERATOR SA.

15. Standardy jakościowe energii elektrycznej określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 roku (Dz.U. Nr 93 poz. 623 z 2007 r.).

ENERGA-OPERATOR SA nie zapewnia bezprzerwowej dostawy energii do sieci elektroenergetycznej dla ww. obiektu. Należy liczyć się z możliwością przerw w dostawie energii elektrycznej. Bezprzerwową dostawę energii elektrycznej można zapewnić jedynie poprzez zainstalowanie własnego źródła energii (np. agregatu prądotwórczego, urządzenia UPS, itp.) po uprzednim uzgodnieniu warunków jego instalacji z ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Elblągu

16. Zawarcie umowy o przyłączenie stanowi podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano-montażowych, na zasadach określonych w tej umowie. Projekt umowy o przyłączenie stanowi załącznik do niniejszych warunków.

17. Warunki przyłączenia są ważne 2 lata od dnia ich doręczenia.

Po zawarciu umowy o przyłączenie warunki przyłączenia ważne są w okresie obowiązywania umowy o przyłączenie.

18. Działając na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.) ENERGA-OPERATOR SA oświadcza, że zapewni dostawę energii dla obiektu przyłączonego:

- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie niniejszych warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy Podmiotem Przyłączanym a ENERGA – OPERATOR SA,

- po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.

Niniejsze oświadczenie jest oświadczeniem w rozumieniu art. 34 ust. 3, pkt. 3 ustawy - Prawo budowlane.

Frydychowicz Zbigniew

OPRACOWAŁ

tel. (55)234-35-11 w.245

ZATWIERDZIŁ

- Otrzymują:
1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku
ul. Subisława 5, 80-054 Gdańsk
 2. ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Elblągu
ul. Elektryczna 20, 82-300 Elbląg
 3. Rejon Dystrybucji w Malborku