

Informacja o Warunkach Przetargu

na dzierżawę nieruchomości stanowiącej wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 zlokalizowany w obszarze węzła autostradowego Brzeziny w województwie łódzkim, w celu budowy oraz eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE).

Postępowanie nr OŁO.Z-1.4201.10.2025

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który obejmie w dzierżawę grunt stanowiący wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 w celu prowadzenia działalności związanej z budową oraz eksploatacją instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) pod warunkiem zasilania w energię elektryczną infrastruktury drogowej zlokalizowanej w obszarze węzła autostradowego autostrady A1, pn. Brzeziny.

Obiekty, będące przedmiotem dzierżawy oraz wykaz infrastruktury drogowej zlokalizowanej w pasie drogowym autostrady A1 przeznaczonej do zasilania w energię elektryczną pochodzącą z instalacji OZE, jak również obowiązki przyszłego Dzierżawcy 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 Łodzi
ul. Irysowa 2, 91-857 Łódź
tel.: (42) 233 96 00
fax: (42) 233 96 08

ZATWIERDZAM

Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:

Załącznik nr 1: Wzór umowy dzierżawy

Załącznik nr 2: Formularz „Oferta”

Załącznik nr 3: Teren dzierżawy (załącznik graficzny)

Załącznik nr 4: Wymagania w zakresie zasilania urządzeń oraz instalacji odbiorczych GDDKiA (infrastruktura drogowa oraz związana z drogą) w pasie drogowym autostrady A1 oraz drogi DK72 (węzeł Brzeziny) w energię elektryczną wyprodukowaną w instalacji OZE zlokalizowanej na dzierżawionym terenie

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, wskazanych w punkcie 4 niniejszego dokumentu, na których będzie prowadzona działalność związana z budową oraz eksploatacją instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) pod warunkiem zasilania w energię elektryczną infrastruktury drogowej, wskazanej w Załączniku nr 4 do IWP, zlokalizowanej w obszarze węzła autostradowego pn. „Brzeziny” autostrady A1.

Dzierżawa będzie obejmować teren z przeznaczeniem pod wybudowanie instalacji wytwórczej energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą, w tym służącą do magazynowania energii, infrastrukturą przesyłową oraz infrastrukturą niezbędną do zapewnienia zasilania w energię elektryczną infrastruktury drogowej oraz związanej z drogą zlokalizowanej w pasie drogowym autostrady A1, na zasadach określonych w Załączniku nr 4., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, energetycznego, ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz przepisami w zakresie wynikającym z celu inwestycji.

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.

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

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 i na rzecz którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;

- 3.3 „Organizatorze” - należy przez to rozumieć podmiot organizujący przetarg, tzn. Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad;
- 3.4 „Oferencie” – należy przez to rozumieć podmiot (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który złożył Ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- 3.5 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wyzdierzawiający zawarł umowę dzierżawy;
- 3.6 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta;
- 3.7 „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;
- 3.8 „Czynszu Dzierżawnym” – należy przez to rozumieć czynsz dzierżawny, o którym mowa w Rozdziale I pkt. 13.6 IWP, płatny w okresach półrocznych, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy;
- 3.9 „Umowie dzierżawy” - należy przez to rozumieć umowę w formie pisemnej pomiędzy Wyzdierzawiającym a Dzierżawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania IWP.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1 Przedmiot dzierżawy obejmuje grunt stanowiący element pasa drogowego autostrady A1 wyznaczony przez łącznicę węzła autostradowego pn. „Brzeziny” położonego w km 305+500 – 306+000, z wyłączeniem terenu stanowiącego zbiornik wodny.
- 4.2 Teren przeznaczony pod dzierżawę znajduje się na następujących działkach lub ich częściach:

Lp	Nr działki	Powiat	Gmina	Obręb	Nr księgi wieczystej
1	72/2	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
2	72/6	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
3	73/3	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00228580/7
4	74/9	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
5	74/11	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
6	74/13	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
7	75/5	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
8	75/6	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
9	75/7	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
10	75/8	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
11	75/9	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0

12	75/12	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
13	76/3	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00228580/7
14	77/3	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0
15	77/4	m.n.p.p. Łódź	m. Łódź	W-46	LD1M/00197698/0

Wszystkie wymienione powyżej działki stanowią własność Skarbu Państwa i znajdują się w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, przy czym w przypadku działek nr 73/3 i nr 76/3 wynika to z treści ostatecznej decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 6 marca 2017 r., znak: GN.V.7571.245.2011.PJ.

4.3 Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 8,84 ha.

5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

5.1 Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 29 (dwadzieścia dziewięć) lat od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.

Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania wydzierżawionego terenu, w tym do wybudowania instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą, w tym służącą do magazynowania energii, infrastrukturą przesyłową oraz infrastrukturą niezbędną do zasilania jak w pkt.1, a następnie do jej eksploatacji.

5.2 Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu Czynsz Dzierżawny 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 dzierżawy po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.

6.3 Wydierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów dzierżawy. Pisemny wniosek zawierał będzie m.in. oświadczenie, podpisane przez osobę/osoby

upoważnione do reprezentowania danego podmiotu, potwierdzające, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu spełnia warunki określone w punkcie 7 poniżej.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 7.1 nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
- 7.2 nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 7.3 posiadają minimum 1 rok doświadczenia w eksploatacji instalacji wytwórczych energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (OZE) na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) zgodnie ze standardem dla modułu wytwarzania typu C zgodnie z Kodeksem sieci RFG [Rozporządzenie Komisji (UE) 2016/631 z dnia 14 kwietnia 2016 r. ustanawiające kodeks sieci dotyczący wymogów w zakresie przyłączenia jednostek wytwórczych do sieci (dalej: Rozporządzenie UE 2016/631)]. Przez posiadanie doświadczenia Organizator uznaje możliwość przedstawienia przez Oferenta wykazu oddanej do użytku (we własnym imieniu i na własny rachunek) i funkcjonującej (wytwarzającej energię elektryczną) co najmniej przez 1 rok minimum jednej instalacji OZE o mocy wytwórczej minimum 10 MW, na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG);
- 7.4 Organizator za instalacje OZE oddane do użytku uznaje takie inwestycje, w stosunku do których zostały wydane pozwolenia na użytkowanie zgodnie z Rozporządzeniem UE 2016/631, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem UE – dokument równoważny lub o zbliżonym charakterze zgodnie z przepisami danego kraju należącego do EOG. Jednocześnie w sytuacji braku konieczności uzyskania takiego pozwolenia zgodnie z prawem obowiązującym w miejscu inwestycji leżącym poza obszarem UE, lecz na obszarze EOG – od dnia rozpoczęcia eksploatacji instalacji wytwórczej energii elektrycznej z OZE przez co najmniej 1 rok funkcjonowania, zostaną uznane za oddane do użytku;
- 7.5 Organizator dopuszcza powołanie się na doświadczenie, które posiada oferent lub podmiot sprawujący kontrolę nad oferentem, lub podmiot mający znaczący wpływ

na oferenta, podmiot będący jednostką dominującą w stosunku do oferenta, wspólnik jednostki współzależnej oferenta, jednostka współzależna oferenta, jednostka zależna oferenta, jednostka stowarzyszona oferenta, jednostka podporządkowana oferentowi, jednostka powiązana oferenta - w rozumieniu art. 3 ustawy o rachunkowości.

- 7.6 Wykaz powinien zawierać lokalizację instalacji (miejscowość, gmina, powiat, a w przypadku inwestycji mających miejsce poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej – ze wskazaniem miejscowości oraz odpowiedniej jednostki podziału administracyjnego danego kraju), wielkość powierzchni inwestycji, okres prowadzenia robót (licząc od dnia rozpoczęcia prac przygotowawczych do dnia uzyskania przez inwestycję decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a w przypadku inwestycji poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej – licząc wskazany okres zgodnie z przepisami właściwego kraju), moc zainstalowaną inwestycji, a w przypadku wykonania inwestycji przez podmiot nie będący oferentem – stopień i rodzaj powiązania wykonawcy z oferentem. Organizator dopuszcza możliwość wezwania oferentów do przedłożenia w wyznaczonym terminie dodatkowych dokumentów, w szczególności potwierdzających fakt wykonania inwestycji przez oferenta lub podmioty wymienione powyżej poza terenem Rzeczypospolitej Polskiej.
- 7.7 Posiadają ważną koncesję na wytwarzanie energii elektrycznej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2024 r., poz.266).
- 7.8 Pełnią funkcję sprzedawcy OZE.
- 7.9 Przychód roczny na poziomie 5 000 000 zł (słownie pięć milionów złotych).

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 Wydierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):
- 8.1.1 odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
- 8.1.2 zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych

(podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;

- 8.1.3 oświadczenie o posiadaniu minimum 1 roku doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności gospodarczej w eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii OZE o module typu C i sprzedaży energii pochodzącej z OZE. Oświadczenie powinno wskazywać kraje, w jakich prowadzona była działalność oraz lata prowadzenia działalności, jak również nazwy, pod jaką działalność była prowadzona. Wraz z oświadczeniem Oferent przedłoży dokumenty potwierdzające fakt prowadzenia powyższej działalności np. umowy z gestorami sieci na sprzedaż energii;
- 8.1.4 dokument koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2024 r., poz.266);
- 8.1.5 bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 2 lata obrotowe. W przypadku podmiotów nie zobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat - inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić - wraz z podaniem podstawy prawnej.
- 8.2 Jeżeli o zawarcie umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregośkolwiek z członków Konsorcjum.
- 8.3 Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.
- 8.4 Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 8.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.

9. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

- 9.1 Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
- 9.2 Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
- 9.3 Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w IWP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydzierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. W takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez tłumacza przysięgłego tłumaczenie tekstów ww. gwarancji.
- 9.4 Oferta musi być zabezpieczona wadium.
- 9.5 Oferta powinna zawierać:
 - 9.5.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 2 do IWP;
 - 9.5.2. wykazanie źródeł finansowania robót budowlanych i ich udokumentowanie poprzez przedłożenie informacji (opinii) z banku lub instytucji kredytowej, w której Oferent posiada rachunek, potwierdzającej dysponowanie środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą sfinansować roboty budowlane;
 - 9.5.3. dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8.1 IWP;
 - 9.5.4. dowód wniesienia wadium.
- 9.6 Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydzierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.
- 9.7 Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza, 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 złączone 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 Łodzi
ul. Irysowa 2
91-857 Łódź**

„Oferta na dzierżawę nieruchomości stanowiącej wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 zlokalizowany w obszarze węzła autostradowego Brzeziny w województwie łódzkim, w celu budowy oraz eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)”

Nie otwierać przed 22.12.2025 r. , godz. 12:15

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

10.1 Najpóźniej w dniu złożenia Oferty, Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium w formie pieniężnej bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania Ofertą, w wysokości: 1 000 000 PLN (słownie: 1 milion złotych.).

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

82 1130 1017 0020 1172 7890 0002

W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

10.2Wydzierżawiający 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.

10.3Wydzierżawiający 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.

10.4Wadium wniesione w formie gotówkowej zwracane będzie bez oprocentowania.

10.5Wydzierżawiający 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 Oferenta.

11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi
ul. Irysowa 2
91-857 Łódź

w terminie do dnia 22.12.2025 r. do godz. 12:00.

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

- 11.2 Oferta otrzymana przez Wydzierżawiającego po terminie wskazanym w Rozdziale I pkt. 11.1. IWP zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
- 11.3 Wydzierżawiający przewiduje otwarcie Ofert, w obecności Oferentów, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, **o godzinie 12:15** w siedzibie Wydzierżawiającego, **pokój nr 70**. Podczas otwarcia Wydzierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Podstawowego. Wydzierżawiający nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

- 12.1 Termin związania ofertą wynosi 100 dni.
- 12.2 Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wydzierżawiającego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wydzierżawiający może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 50 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.
- 12.3 Wydzierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem **w ciągu 30** (trzydziestu) dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

13. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

- 13.1 Po upływie terminu do składania Ofert, Wydzierżawiający dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności w złożonych dokumentach, Wydzierżawiający wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nieuzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wydzierżawiający wykluczy Oferenta, którego dotyczyło wezwanie.
- 13.2 Niezależnie od powyższego, Wydzierżawiający może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 13.3 Wydzierżawiający 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 11.1. Rozdziału I IWP,
- 13.3.3 nie została należycie zabezpieczona wadium.
- 13.4 Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wyzierżawiający przekaże pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 13.5 Kryteriami oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czyszu Dzierżawnego, na który składa się wysokość Czyszu Podstawowego oraz wysokość czynszu od przychodu oferowanego przez Oferentów.
- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty półrocznego Czyszu Dzierżawnego netto, tj. Czyszu Podstawowego oraz Czyszu od Przychodu, zgodnie z poniższym:
- 13.6.1 Czynsz Podstawowy wyrażony w PLN netto wskazany w ofercie Dzierżawcy.
Minimalna stawka Półrocznego Czyszu Podstawowego, którą może zaproponować Dzierżawca to 36 000 PLN netto (słownie trzydzieści sześć tysięcy złotych).
- 13.6.2 Czynsz od Przychodu będzie stanowił proponowany przez Oferenta procent kwoty (zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku) liczony od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym okresie rozliczeniowym (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy). Wyzierżawiający nie określa minimalnej wysokości Czyszu od Przychodu, którą może zaproponować Dzierżawca.
- 13.7 Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej Oferty, Wyzierżawiający stosować będzie następujące kryterium Oceny Ofert:
- Czynsz Podstawowy: 50% = 50 pkt
- Czynsz od Przychodu: 50% = 50 pkt
- Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czyszu Podstawowego, za daną Lokalizację, przedstawia się następująco:
- $$A = \frac{B}{C} \times 50 \quad \text{gdzie:}$$
- A – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czyszu Podstawowego;
- B – zaoferowany, przez danego Oferenta, Czynsz Podstawowy, w badanej ofercie (wyrażony w PLN);

C – najwyższy Czynsz Podstawowy zaoferowany w postępowaniu (wyrażony w PLN).

Sposób obliczania liczby punktów uzyskanych za kryterium wysokości Czynszu od Przychodu, za daną Lokalizację, przedstawia się następująco:

$$D = \frac{E}{F} \times 50 \quad \text{gdzie:}$$

D – liczba punktów uzyskanych, przez danego Oferenta, za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu od Przychodu;

E – zaoferowany, przez danego Oferenta procent Czynszu od Przychodu, w badanej ofercie (zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku);

F – najwyższy procent Czynszu od Przychodu zaoferowany w postępowaniu (zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku).

Za najkorzystniejszą zostanie wybrana oferta Oferenta, która uzyska łącznie największą liczbę punktów (P) stanowiącą sumę punktów przyznanych w ramach każdego z kryteriów, wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem:

$$P = A + D \quad \text{gdzie:}$$

P – łączna liczba punktów uzyskanych przez Oferenta,

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

D – liczba punktów uzyskanych przez danego Oferenta za kryterium wysokości zaoferowanego Czynszu od Przychodu,

- 13.8 W przypadku, gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę, 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

14. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- 14.1 Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta zawierająca najwyższy Czynsz Dzierżawny, tj. ta, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej 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 i wystąpi do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą. 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 Dzierżawnego 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 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione przez Dzierżawcę w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej bądź w formie zabezpieczenia pieniężnego, niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, jednakże nie później niż do dnia zawarcia Umowy.
- 15.3 Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy opisane zostały w Załączniku do IWP – Wzór umowy.

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, Wydierżawiający 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 Pan Marcin Jackowski, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi ul. Irysowa 2, tel. 42 233-96-46.
- 16.3 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej, numer telefonu. Złożenie wniosku umożliwia otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących IWP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wydzierżawiającego.
- 16.4 Po upływie terminu składania Ofert, korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z Oferentami, którzy złożyli Oferty.
- 16.5 Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przysyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi
ul. Irysowa 2
91-857 Łódź**

z adnotacją:

„Przetarg na dzierżawę nieruchomości stanowiącej wyznaczony fragment pasa drogowego autostrady A1 zlokalizowany w obszarze węzła autostradowego Brzeziny w województwie łódzkim, w celu budowy oraz eksploatacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)”

Numer sprawy: OŁO.Z-1.4201.10.2025

- 16.6 Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: sekretariatlodz@gddkia.gov.pl) . Każda ze stron może zgłosić w przesłanym dokumencie, za pośrednictwem poczty elektronicznej, żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji drogą elektroniczną nie dotyczą Ofert, załączników oraz uzupełnień Ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.

- 16.7 W związku z 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 przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wydzierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie ma obowiązku udzielania odpowiedzi na wnioski o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 16.8 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 internetowej GDDKiA dotyczącej postępowania oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.