

### **Informacja o Warunkach Przetargu**

**na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu autostrady A2 od węzła Łukowisko do węzła Biała Podlaska, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):**

**1) MOP Sitnik Północ**

**2) MOP Sitnik Południe**

## Postępowanie nr OLU.Z-1.630.6.2025

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotów, które wydzierżawią w celu prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu, w formie Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP).

Obiekty, będące przedmiotem dzierżawy, jak również obowiązki przyszłych Dzierżawców 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 Lublinie**

dane teleadresowe:

ul. Ogrodowa 21  
20-075 Lublin

ZATWIERDZAM

Dyrektor Oddziału

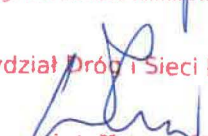
  
mgr inż. Janusz Pachla

Naczelnik

Wydziału Dróg i Sieci Drogowej

  
mgr inż. Renata Klimkiewicz-Jaczyńska

Wydział Dróg i Sieci Drogowej

  
mgr inż. Krzysztof Płoński

Z-ca Dyrektora Oddziału

  
mgr inż. Marek Żmijan

## **Spis treści:**

|                    |   |                                     |
|--------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Rozdział I</b>  | – | Instrukcja dla uczestnika przetargu |
| <b>Rozdział II</b> | – | Opis nieruchomości.                 |

## **Załącznikami do niniejszej Informacji o Warunkach Przetargu są:**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Załącznik nr 1:</b> | Wzór umowy dzierżawy                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Załącznik nr 2:</b> | Formularz „Oferta”                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Załącznik nr 3:</b> | Obligatoryjne Programy Funkcjonalne (OPF) dla MOP, określające wymagania minimalne, dotyczące zagospodarowania Obiektów, w tym wymagany harmonogram realizacji robót budowlanych.<br><br>OPF Obiekt I<br>OPF Obiekt II                                                                                                       |
| <b>Załącznik nr 4:</b> | Wskazana powierzchnia MOP przewidziana do dzierżawy z wyłączeniem powierzchni (części Nieruchomości) przeznaczonej pod budowę i funkcjonowanie ogólnodostępnych stacji ładowania elektrycznych pojazdów (załącznik graficzny)                                                                                                |
| <b>Załącznik nr 5:</b> | Dokumentacja techniczna MOP, w tym:<br><br>a. Projekt zagospodarowania terenu<br>b. Plan orientacyjny, plan sytuacyjny<br>c. Projekt budowlany/projekt wykonawczy<br>d. Dokumentacja powykonawcza (w przypadku MOP wybudowanego)<br>e. Dokumentacja geologiczna<br>f. Uzgodnienia i warunki techniczne; decyzje i pozwolenia |

## **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, wskazanych w punkcie 4 niniejszego rozdziału, na których będzie prowadzona działalność związana z obsługą ruchu, w formie Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP).

Dzierżawa będzie obejmować Obiekty z przeznaczeniem pod wybudowanie, wyposażenie oraz prowadzenie MOP:

MOP Sitnik Północ o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro

MOP Sitnik Południe o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro

a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych oraz decyzjami administracyjnymi ustalającymi lokalizację MOP.

### **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**

Ileokroć 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, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział ....;
- 3.3 „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;
- 3.4 „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy Obiektu;
- 3.5 „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. stacją paliw, restaurację/bistro;
- 3.6 „Obiekcie I” – należy przez to rozumieć MOP Sitnik Północ;
- 3.7 „Obiekcie II” – należy przez to rozumieć MOP Sitnik Południe;
- 3.8 „Ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta;
- 3.9 „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;
- 3.10 „Czynszu Podstawowym” – należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość określona będzie w Ofercie Dzierżawcy;

- 3.11 „Czynszu od Przychodu” – należy przez to rozumieć miesięczną płatność dokonywaną przez Dzierżawcę, której wysokość uzależniona jest od wysokości przychodów osiągniętych przez Dzierżawcę z tytułu działalności prowadzonej na terenie Miejsc Obsługi Podróżnych.

#### **4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

- 4.1 Przedmiotem dzierżawy są niezależne od siebie Obiekty I i II przeznaczone na prowadzenie Miejsca Obsługi Podróżnych o funkcji wypoczynkowo – usługowej, wyposażony m.in. w stację paliw, restaurację/bistro i w fakultatywny obiekt noclegowy w formie motelu. Na obu Obiektach z dzierżawy Wydzierżawiający wyłączył z Przedmiotu Dzierżawy część Nieruchomości, która będzie przeznaczona na budowę i funkcjonowanie ogólnodostępnych stacji ładowania elektrycznych pojazdów. Wyłączony obszar został wskazany w Załączniku nr 4 do IWP.
- 4.2 Obiekty I i II stanowią odrębne przedmioty dzierżawy.

#### **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).
- 5.2 Dzierżawca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do zagospodarowania terenu wydzierżawionego Obiektu, w tym do wybudowania obiektów budowlanych składających się na Miejsce Obsługi Podróżnych. Dopuszcza się etapowanie inwestycji zgodnie z terminami wskazanymi w Obligatoryjnych Programach Funkcjonalnych dla MOP, z tym, że zakończenie inwestycji nastąpi nie później niż po 24 (dwudziestu czterech) miesiącach.
- 5.3 Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie terminów, funkcjonalności, projektowania oraz robót znajdują się w Załączniku nr 3 (OPF) do IWP.
- 5.4 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

#### **6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

- 6.1 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającym.
- 6.3 Wydzierżawiający 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 3 lata doświadczenia** w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności, polegającej na obsłudze podróźnych, w miejscach obsługi podróźnych, na autostradach, drogach ekspresowych lub drogach krajowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona, lub minimum 3 lata doświadczenia w prowadzeniu stacji paliw (licząc wstecz od terminu składania Ofert);
- 7.4 prowadzą **minimum 1 stację paliw**. W wypadku, gdy stacja/stacje nie jest/są prowadzona/prowadzone pod własną marką, podmiot składający Ofertę powinien przedstawić pisemną umowę z podmiotem, który również spełnia warunek prowadzenia minimum 1 stacji pod własną marką, na podstawie której wskazany podmiot udziela Oferentowi licencji do używania marki handlowej na danym Obiekcie, pod którą stacja/stacje jest/są prowadzona/prowadzone (znaków towarowych), na okres trwania dzierżawy. Dopuszcza się udzielenie ww. licencji na okres krótszy niż okres trwania dzierżawy, lecz nie mniejszy niż 5 lat, pod warunkiem, iż minimum na 3 miesiące przed jego upływem Dzierżawca przedstawi następną umowę na używanie marki handlowej na okres co najmniej 5 kolejnych lat. W takim wypadku:
- procedura przedstawiania przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu umowy licencyjnej będzie powtarzana do końca trwania okresu dzierżawy, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy,
  - ewentualna zmiana przez Dzierżawcę marki handlowej, pod którą na MOP ma być prowadzona Działalność Podstawowa, wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy z winy Dzierżawcy. Wydzierżawiający może odmówić udzielenia zgody na zmianę marki handlowej, w przypadku niespełniania przez nowy podmiot, udzielający Dzierżawcy licencji do używania marki handlowej, warunku prowadzenia minimum 1 stacji pod własną marką;
- 7.5 uzyskali **średni roczny przychód za ostatnie dwa 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 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych)**; 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 3 lat doświadczenia w prowadzeniu na terenie Unii Europejskiej lub na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) działalności polegającej na obsłudze podróźnych w miejscach obsługi podróźnych na autostradach lub drogach ekspresowych w rozumieniu przepisów obowiązujących w kraju, gdzie taka działalność jest prowadzona lub minimum 3 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:
    - a) o prowadzeniu minimum 1 stacji paliw pod własną marką, wraz z ich wykazem
- lub

- b) o prowadzeniu minimum 1 stacji paliw pod marką innego podmiotu lub markami innych podmiotów, wraz z wykazem przedmiotowych stacji paliw oraz zawartą umowę z podmiotem prowadzącym minimum 1 stację paliw pod własną marką pod którą stacja/stacje jest/są prowadzona/prowadzone (znaków towarowych), na mocy której podmiot ten udzielił Oferentowi licencji do jej używania i prowadzenia pod nią Działalności Podstawowej na danym Obiekcie, na okres trwania umowy dzierżawy lub okres nie krótszy niż 5 lat. W celu wykazania spełnienia omawianego warunku, zamiast ww. umowy, Oferent może przedstawić pisemne zobowiązanie się podmiotu udzielającego licencji do zawarcia takiej umowy po wyborze Oferenta na Dzierżawcę danego Obiektu najpóźniej na 7 dni przed planowanym podpisaniem Umowy Dzierżawy pomiędzy Wyzdierżawiającym a Oferentem. Nieprzedstawienie przedmiotowej umowy w wyznaczonym przez Wyzdierżawiającego terminie stanowić będzie przesłankę do zatrzymania wadium, zgodnie z pkt. 10.5 IWP;
- 8.1.5 dokument koncesji na obrót paliwami ciekłymi wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku 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 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 osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wyzdierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wyzdierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. W takim

przypadku, Oferent przedkłada poświadczane 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 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 Lublinie**  
**ul. Ogrodowa 21**  
**20-075 Lublin**

**„Oferta w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu autostrady A2 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”**

## **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:

Obiekt I: **100.000 PLN** (słownie: sto tysięcy złotych).

Obiekt II: **100.000 PLN** (słownie: sto 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, nr 43 1130 1206 0028 9129 2790 0002.**

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 Oferenta.

## 11. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

11.1 Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego:

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w Lublinie  
ul. Ogrodowa 21  
20 – 075 Lublin**

**w terminie do dnia 02.06.2025. 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 12:30** w siedzibie Wydzierżawiającego, **pokój nr 72** 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, Wydzierżawiający prześle 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.
- 13.6 Oferent składa ofertę zapłaty miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy), nie niższego jednak niż:

**Dla Obiektu I: 10.000 PLN netto (słownie: dziesięć tysięcy złotych)**

**Dla Obiektu II: 10.000 PLN netto (słownie: dziesięć tysięcy 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 Wydzierżawiającemu Czynsz od Przychodu na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
- 13.9 W przypadku, gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na którykolwiek z Obiektów, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wydzierżawiający 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 Dyrektora Oddziału o zawarcie umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą.
- 14.3 W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.
- 14.4 Komisja Przetargowa wybiera Ofertę Najkorzystniejszą dla każdego Obiektu oddzielnie.

## **15. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

- 15.1 Wydzierżawiający 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 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do dnia odbioru Nieruchomości.
- 15.3 Szczegóły dotyczące wysokości zabezpieczenia należytego wykonania opisane zostały w Załączniku nr 1 do IWP– Wzór umowy.

## **16. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ**

- 16.1 Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej ([www.gddkia.gov.pl](http://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 Pan Krzysztof Płoński, adres: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie ul. Ogrodowa 21 tel.81 532 36 18 ; e-mail: [kplonski@gddkia.gov.pl](mailto:kplonski@gddkia.gov.pl)
- 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 Lublinie  
ul. Ogrodowa 21  
20– 075 Lublin**

z adnotacją:

**„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu autostrady w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)”**

**Numer sprawy: OLU.Z–1.630.6.2025**

Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz drogą elektroniczną (e-mail: [kplonski@gddkia.gov.pl](mailto:kplonski@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.

- 16.6 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.
- 16.7 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.
- 16.8 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.
- 16.9 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie (<https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP>) oraz przekazana tym zainteresowanym podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji.

## ROZDZIAŁ II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI

**Obiekt I – MOP Sitnik Północ** położony jest w ciągu autostrady A2 w km 615+700 (strona lewa)

Inwestycja (teren MOP) obejmuje nieruchomości ujęte w poniższym tabelarycznym zestawieniu:

| Województwo | Powiat  | Gmina          | Numer ewidencyjny działki | Obręb         | Numer Księgi Wieczystej |
|-------------|---------|----------------|---------------------------|---------------|-------------------------|
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 110/3                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 110/5                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/5                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/7                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/9                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/12                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/14                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/16                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/11                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 113/3                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 116/1                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 109/7                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 109/2                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |

Powierzchnia MOP Sitnik Północ: 42 732 m<sup>2</sup>

Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydzierżawiającego

Wykonawca w ramach kontraktu wykonał MOP Sitnik Północ o funkcji podstawowej, wyposażając go w następującą infrastrukturę:

– Jezdnie manewrowe o nawierzchni asfaltowej, miejsca postojowe i chodniki o nawierzchni z kostki betonowej brukowej oraz granitowe krawężniki, w tym:

parkingi dla samochodów osobowych – 55 szt. w tym 20 miejsc jest przeznaczonych na pojazdów o napędzie elektrycznych  
w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych – 4 szt.  
parkingi dla samochodów ciężarowych – 36 szt.  
parkingi dla autokarów – 6 szt.  
stanowiska postojowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym – 4 szt.  
stanowiska dla służb pełniących obowiązki kontrolne, tj. wydzielone stanowisko do kontroli i ważenia pojazdów ciężarowych  
– Urządzenia i rozwiązania techniczne zabezpieczające ruch (m.in. bariery ochronne, oznakowanie poziome i pionowe),  
– Wolnostojący budynek toalety, wyposażony w:  
WC damski – 4 umywalki + 2 kabiny;  
WC męski – 4 umywalki + 2 kabiny;  
WC dla osób niepełnosprawnych – 2;  
Pomieszczenie dla niemowląt – 1 umywalka z blatem do mycia +przewijak dla niemowląt  
Pomieszczenie prysznic z przebieralnią – 2 szt.  
Pomieszczenie techniczne z dostępem do instalacji obsługi toalety 1 – szt.  
– Obiekty małej architektury w tym:  
place zabaw dla dzieci (huśtawki, piaskownice, zjeżdżalnie),  
zadaszone miejsca piknikowe wraz z elementami służącymi do wypoczynku – 6 szt.  
ławki – 8 szt.  
– Punkty czerpania wody pitnej – 1 szt.  
– Hydranty dla potrzeb Straży Pożarnej,  
– Zbiornik przeciwpożarowy,  
– Zestaw śmietników pozwalających na segregację odpadów – 1,  
śmietniki na odpady zmieszane – 5,  
– Stanowisko dla zrzutu ścieków z autokarów,  
– Oczyszczalnię ścieków socjalno-bytowych,  
– Instalację elektryczną odbiorczą  
– Oświetlenie terenu MOP,  
– Kanalizację deszczową i sanitarną,  
– Przyłącza wodociągowe zasilające obiekty MOP na cele socjalno-bytowe,  
– Zieleń,  
– System kamer monitorujących teren MOP,  
– Kanał technologiczny.

**Obiekt II – MOP Sitnik Południe** położony jest w ciągu autostrady A2 w km 615+700 (strona prawa)

Inwestycja (teren MOP) obejmuje nieruchomości ujęte w poniższym tabelarycznym zestawieniu:

| Województwo | Powiat  | Gmina          | Numer ewidencyjny działki | Obręb         | Numer Księgi Wieczystej |
|-------------|---------|----------------|---------------------------|---------------|-------------------------|
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 110/3                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 110/5                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/5                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/7                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/9                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 111/12                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/14                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/16                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 112/11                    | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 113/3                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 116/1                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 109/7                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |
| Lubelskie   | bialski | Biała Podlaska | 109/1                     | Sitnik (0031) | LU1B/00139224/0         |

Powierzchnia MOP Sitnik Południe: 43 804 m<sup>2</sup>

Zakres inwestycji zrealizowany przez Wydzierżawiającego

Wykonawca w ramach kontraktu wykonał MOP Sitnik Południe o funkcji podstawowej, wyposażając go w następującą infrastrukturę:

- Jezdnie manewrowe o nawierzchni asfaltowej, miejsca postojowe i chodniki o nawierzchni z kostki betonowej brukowej oraz granitowe krawężniki, w tym:
  - parkingi dla samochodów osobowych – 55 szt. w tym 20 miejsc jest przeznaczonych na pojazdów o napędzie elektrycznych
  - w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych – 4 szt.
  - parkingi dla samochodów ciężarowych – 36 szt.
  - parkingi dla autokarów – 6 szt.
  - stanowiska postojowych dla pojazdów z ładunkiem niebezpiecznym – 4 szt.
  - stanowiska dla służb pełniących obowiązki kontrolne, tj. wydzielone stanowisko do kontroli i ważenia pojazdów ciężarowych
- Urządzenia i rozwiązania techniczne zabezpieczające ruch (m.in. bariery ochronne, oznakowanie poziome i pionowe),
- Wolnostojący budynek toalety, wyposażony w:
  - WC damski – 4 umywalki + 2 kabiny;
  - WC męski – 4 umywalki + 2 kabiny;
  - WC dla osób niepełnosprawnych – 2;
  - Pomieszczenie dla niemowląt – 1 umywalka z blatem do mycia +przewijak dla niemowląt
  - Pomieszczenie prysznic z przebieralnią – 2 szt.
  - Pomieszczenie techniczne z dostępem do instalacji obsługi toalety 1 – szt.
- Obiekty małej architektury w tym:
  - place zabaw dla dzieci (huśtawki, piaskownice, zjeżdżalnie),
  - zadaszone miejsca piknikowe wraz z elementami służącymi do wypoczynku – 6 szt.
  - ławki – 8 szt.
- Punkty czerpania wody pitnej – 1 szt.
- Hydranty dla potrzeb Straży Pożarnej,
- Zbiornik przeciwpożarowy,
- Zestaw śmietników pozwalających na segregację odpadów – 1, śmietniki na odpady zmieszane – 5,
- Stanowisko dla zrzutu ścieków z autokarów,
- Oczyszczalnię ścieków socjalno- bytowych,
- Instalację elektryczną odbiorczą
- Oświetlenie terenu MOP,
- Kanalizację deszczową i sanitarną,
- Przyłącza wodociągowe zasilające obiekty MOP na cele socjalno-bytowe,
- Zieleń,
- System kamer monitorujących teren MOP,
- Kanał technologiczny.