

Kraków, 11-04-2025 r.

OKR.Z-1.630.9.2025.PL

**Wszyscy zainteresowani
udziałem w postępowaniu**

Dotyczy: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi S7 od węzła Książ do węzła Miechów, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): MOP Małoszów, MOP Giebułtów”

W odpowiedzi na przesłany wniosek oraz pytania w przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi S7 od węzła Książ do węzła Miechów, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): MOP Małoszów, MOP Giebułtów, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Krakowie udziela następujących informacji:

- 1. Mając na uwadze zapis art. 3 pkt 3.4. „Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował – udostępniane przez Wydierżawiającego - dane, mapy, opracowania, prognozy oraz inne informacje przedstawione przez Wydierżawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji, nie będą stanowiły podstawy do kierowania jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego Prosimy i przesłanie aktualnych wypisów oraz wyrysów z ewidencji gruntów.**

Wydierżawiający informuje, że nie posiada wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej. Przy numerach działek podanych zarówno w Informacji o Warunkach Przetargu, jak również we wzorach umów dzierżawy, podane są numery ksiąg wieczystych. Do tego w załączonej do postępowania dokumentacji technicznej umieszczone zostały zawiadomienia Starosty Miechowskiego o zmianach gruntowych dotyczące wszystkich działek znajdujących się na terenie planowanych do wydierżawienia MOP Małoszów i MOP Giebułtów.

- 2. Prosimy o wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 7 w woj. małopolskim, wraz z podaniem ich nazw, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.**

W ciągu drogi ekspresowej S7 na terenie woj. małopolskiego znajdują się lub mają powstać następujące MOP-y:

- MOP Małoszów przy S7t (km 11+100) na odc. w. Książ – w. Miechów; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 20.03.2025 r.,
- MOP Giebułtów przy S7t (km 11+100) na odc. w. Miechów – w. Książ; przetarg na dzierżawę ogłoszony w dn. 20.03.2025 r.,
- MOP Widoma Wschód (o funkcji komercyjnej) przy S7s (km 10+500) na odc. w. Widoma – w. Szczepanowice; MOP został wydzierżawiony,
- MOP Widoma Zachód (o funkcji komercyjnej) przy S7s (km 10+500) na odc. w. Szczepanowice – w. Widoma; MOP został wydzierżawiony,
- MOP Lubień (o docelowej funkcji komercyjnej) przy S7b (km 17+100) na odc. w. Lubień – w. Skomielna Biała; na chwilę obecną trwa przygotowanie do przetargu na dostosowanie MOP do funkcji podstawowej,
- MOP Krzeczów (o docelowej funkcji komercyjnej) przy S7b (km 22+600) na odc. w. Skomielna Biała – w. Lubień; na chwilę obecną trwa przygotowanie do przetargu na dostosowanie MOP do funkcji podstawowej,
- MOP Zbójecka Góra (o funkcji podstawowej) przy S7b (km 29+700) na odc. w. Skomielna Biała – w. Zabornia; przetarg na dzierżawę pod budowę ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz pełnienie roli operatora i dostawcy usługi ładowania zostały ogłoszony w dn. 05.02.2025 r. Jego zakończenie planowane jest na 11.04.2025 r.

3. Czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonej pod budowę i eksploatację MOP pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Dokumentacja dotycząca badań znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

4. Czy na przedmiotowej nieruchomości znajduje się stacja transformatorowa zasilająca MOP, i czy GDDKiA jest jej właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowej, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejącej stacji transformatorowej do właściwego zakładu energetycznego?

Wydzierżawiający informuje, że zarówno na MOP Małoszów jak i MOP Giebułtów znajdują się stacje transformatorowe. Stanowią one własność GDDKiA i zostaną przekazane do utrzymania przyszłemu Dzierżawcy.

5. Prosimy o udostępnienie prognoz natężenia ruchu w ciągu S7 w woj. małopolskim.

Dane dotyczące prognoz natężenia ruchu zawarte są w opisie technicznym projektu stałej organizacji ruchu, który znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

6. Czy planowana jest lokalizacja ekranów dźwiękochłonnych na wysokości lub przed MOP?

Wydzierżawiający informuje, że po upływie jednego roku od daty uzyskania ostatniej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie drogi S7 na odcinku Moczydło – Kraków Nowa Huta, konieczne będzie wykonanie przez zarządcę drogi analizy

porealizacyjnej w zakresie oceny skuteczności zastosowanych rozwiązań mających na celu zapewnienie ochrony budynków i terenów wymagających ochrony przed hałasem. Dopiero jej wyniki dadzą odpowiedź w kwestii ewentualnej konieczności budowy dodatkowych ekranów akustycznych. Szacuje się, że analiza porealizacyjna będzie wykonana w 2028 r.

7. Jaki jest przewidywany zakres robót budowlano-montażowych po stronie dzierżawcy w ramach doprowadzenia energii elektrycznej dla pojazdów chłodniczych? Prosimy o wskazanie parametrów dla urządzeń doprowadzających energię elektryczną

Wydzierżawiający informuje, że zakres robót obejmuje między innymi zaprojektowanie i budowę doziemnej linii kablowej nN (parametry dostosowane do potrzeb) oraz rozdzielnic zewnętrznej/szafy o wymaganym stopniu szczelności minimum IP44 (posadowionej trwale na wyniesionej wyspie, w miejscu przeznaczonym dla pojazdów chłodniczych) z wyprowadzonymi na zewnątrz gniazdami trójfazowymi (siłowymi) w konfiguracji pięciostykowej minimum 1x32A oraz 1x16A o wymaganym stopniu szczelności minimum IP44. Układ zasilania rozdzielnic TN-S lub TN-C-S, zabezpieczenie gniazd bezpiecznikami (wielokrotnego zadziałania) o wartości prądu wyłączenia 50A. Dostęp do szafy/rozdzielnic dostępny tylko dla służb obsługi MOP.

8. Prosimy o wyjaśnienie do punktu 5.6 i 5.8 z umowy dzierżawy – mając na uwadze ewentualny brak woli wybudowania przez dzierżawcę stacji do tankowania wodoru, gdzie wówczas zostanie wskazane miejsce do tankowania wodoru? Czy będzie to na terenie dzierżawionym przez dzierżawcę MOP?

Warunki umiejscowienia i realizacji stacji tankowania wodoru oraz warunki współpracy zostaną określone w aneksie do umowy lub odrębnych umowach. Przekazywany pod dzierżawę teren jest docelowo zagospodarowany z przewidzianą rezerwą pod budynek stacji paliw i budynek restauracji. Projekt zagospodarowania terenu dla przedmiotowych MOP nie przewidywał lokalizacji stacji ładowania wodorem. Rezerwa terenu nie jest obligatoryjna, OPF dopuszcza jednak możliwość budowy tego typu infrastruktury nie później niż po 24 miesiącach od dnia podjęcia decyzji (przez Dzierżawcę/Wydzierżawiającego). W przypadku kiedy nie będzie możliwości posadowienia na istniejącym terenie stanowisk do tankowania pojazdów osobowych i ciężarowych napędzanych wodorem, GDDKiA przewiduje pozyskanie terenu na ten cel.

9. Mając na uwadze ewentualny brak woli wybudowania przez Dzierżawcę miejsc do tankowania pojazdów elektrycznych oraz to, że ww. miejsca znajdować się będą w środku terenu, za który odpowiedzialny będzie dzierżawca, jakie zapisy w umowach z nowymi podmiotami, zabezpieczające interes dzierżawcy, który wygra obecny przetarg na dzierżawę MOP Kołbiel, przewiduje umieścić wydzierżawiający?

Wydzierżawiający informuje, że zakłada wprowadzenie do umowy dzierżawy na dzierżawę obszaru nieruchomości pod stacje ładowania samochodów o napędzie elektrycznym, zapisów mających na celu zapewnienie, że działalność przyszłych

operatorów stacji ładowania nie będzie zakłócała prowadzenia działalności głównego Dzierżawcy.

- 10. Na załączniku graficznym dla MOP Giebułtów, obok wyłączonego z przetargu terenu wskazanego pod miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych elektrycznych widnieje pas, przy którym jest zapis o konieczności budowy dodatkowej jezdni manewrowej. Czy budowa tej jezdni będzie w zakresie prac podmiotu, który finalnie będzie wykonywał stacje ładowania pojazdów ciężarowych o napędzie elektrycznym?**

Wydzierżawiający potwierdza, że realizacja budowy dodatkowej jezdni manewrowej na MOP Giebułtów przy terenie przeznaczonym pod miejsca postojowe do ładowania pojazdów elektrycznych ciężarowych będzie należała do podmiotu, który będzie wykonywał stacje ładowania pojazdów ciężarowych o napędzie elektrycznym.

- 11. Czy GDDKiA uzyskała warunki techniczne przyłączenia energii elektrycznej o mocy odpowiadającej OPF dla ładowania pojazdów elektrycznych?**

Wydzierżawiający informuje, że otrzymał od Operatora Systemu Dystrybucyjnego warunki przyłączenia do stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Warunki te znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

- 12. Czy dzierżawca jest w posiadaniu warunków technicznych przyłączenia do sieci energetycznej stacji pojazdów elektrycznych? Jeżeli tak, to prosimy o ich udostępnienie.**

Wydzierżawiający informuje, że dla MOP Małoszów i MOP Giebułtów nie ma jeszcze dzierżawcy. W celu ich zapewnienia ogłoszone jest przedmiotowe postępowanie przetargowe. Warunki przyłączenia do stacji ładowania pojazdów elektrycznych dla MOP Małoszów i MOP Giebułtów znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

- 13. Czy w związku z rezerwacją miejsca przeznaczonego na budowę i funkcjonowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych (zgodnie z art. 5 pkt 5.5.a. Umowy), wydzierżawiający oczekuje od dzierżawcy wykonania dodatkowych miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej wyłączeniu czy budowy ilości miejsc wskazanych w OPF – miejsca wyłączone z dzierżawy?**

Wydzierżawiający nie oczekuje od Dzierżawcy wykonania dodatkowych miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej rezerwacji miejsc przeznaczonych na budowę i funkcjonowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

- 14. prosimy o udostępnienie poniższych dokumentów:**

- formalnych:

a) decyzja ZRID;

Decyzja ZRID znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

b) decyzja PnB, o ile była wydana;

Decyzja o Pozwoleniu na Budowę nie była wydawana,

c) decyzja środowiskowa;

Decyzja środowiskowa znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

d) decyzja pozwolenia wodnoprawnego (załączone pozwolenie wodnoprawne nie obejmuje budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków);

Decyzje pozwoleń wodnoprawnych, w tym dot. oczyszczalni ścieków obsługujących MOP znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

e) decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;
Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

f. geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu obu MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza wraz z protokołem z weryfikacji wyników zgłoszonych prac geodezyjnych znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

a) projekt zagospodarowania terenu;

Projekt zagospodarowania terenu znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

b) projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie obu MOP-ów (np. pawilon toalet);

Projekt obiektów na MOP znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

c) projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);

Projekt branży sanitarnej znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

d) projekt branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);

Projekt branży elektrycznej znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

e) projekt branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;

Projekt branży drogowej i PSOR znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

f) dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;

Dokumentacja geologiczna znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

- informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarne, kanalizacja deszczowa, teletechnika:

a) warunki techniczne przyłączenia;

Posiadane warunki techniczne znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej,

b) uzgodnienia z gestoraми sieci;

Wydzierżawiający nie posiada innych uzgodnień niż wymienione w powyższym punkcie,

c) parametry przyłączy doprowadzonych do terenu obu MOP-ów: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.;

Parametry przyłączy doprowadzonych do obu MOP-ów znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

15. Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych

dokumentów oraz mapy do celów projektowych sposób znaczący wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do użytkowania MOP.
Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza wraz z protokołem z weryfikacji wyników zgłoszonych prac geodezyjnych znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

16. Dozór i utrzymanie terenu MOP:

a) czy dopuszczacie Państwo możliwość, czasowego wydłużenia dozoru i utrzymania terenu każdego z MOP-ów (max. do 3 m-cy od dnia przekazania terenu) i refakturowania kosztów z tego tytułu na Dzierżawcę do czasu wybrania własnego wykonawcy?

Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości czasowego wydłużenia dozoru i utrzymania terenu MOP od dnia przekazania terenu Dzierżawcy. Wydzierżawiający na życzenie Dzierżawcy może udostępnić dane kontaktowe do firmy pełniącej dozór i utrzymanie na MOP.

17. Zieleń (trawa, drzewa, krzewy, pnącza itp.):

a) czy zieleń pozostaje w okresie/okresach gwarancyjnych?

Zieleń pozostaje w okresie gwarancyjnym.

b) jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja/gwarancje obowiązują?

Okres gwarancji na zieleń wynosi 3 lata do daty:

- 28.09.2026 r. dla MOP Giebułtów,

- 20.10.2026 r. dla MOP Małoszów,

z wyłączeniem traw, dla których okres gwarancji już upłynął.

c) czy gwarancja – w okresie jej obowiązywania – wyłącza obowiązki Dzierżawcy zapisane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym?

Zgodnie z Gwarancją Jakości Wykonawca w okresie gwarancji jest zobowiązany do prowadzenia zabiegów konserwacyjnych zgodnie z wymogami określonymi „Warunkami Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych” na wszystkich elementach zieleni przydrożnej wykonanej i/lub nasadzonej w ramach zrealizowanego zadania. W przypadku, gdy Dzierżawca naruszy zieleń podczas dostosowywania terenu MOP do MOP o funkcji komercyjnej lub z innych przyczyn, traci ona gwarancję, a wszystkie obowiązki wymienione w OPF przejmuje Dzierżawca.

d) jeżeli zieleń objęta jest gwarancją proszę o udostępnienie harmonogramu pielęgnacji oraz przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego

Zabiegi pielęgnacyjne w okresie trwania gwarancji stanowią obowiązek Wykonawcy budowy drogi ekspresowej S7. Wydzierżawiający informuje, że protokół z ostatniego przeglądu gwarancyjnego z zakresu MOP znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

e) proszę o udostępnienie aktualnych map i specyfikacji nasadzeń, a także instrukcji pielęgnacji zieleni,

Dokumentacja zieleni, w tym powykonawcza znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej;

f) jaka jest powierzchnia terenów zielonych każdego z MOP,

Wydzierżawiający informuje, że zakres do utrzymania całkowitej powierzchni terenów zielonych jest ujęty na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego;

f) czy w sytuacji przejęcia terenu danego MOP w okresie zimowym, GDDKiA dopuszcza możliwość przekazania w utrzymanie Dzierżawcy terenów zielonych w okresie późniejszym (np.: na wiosnę),

Wydzierżawiający nie dopuszcza takiej możliwości.

18. Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa:

a) czy pozostają w okresie / okresach gwarancyjnych?

Tak.

b) jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja / gwarancje obowiązują?

Okres gwarancji (5 lat) na MOP obowiązuje do daty:

- 28.09.2028 r. dla MOP Giebułtów,

- 20.10.2028 r. dla MOP Małoszów,

za wyjątkiem oświetlenia LED (okres gwarancji obowiązuje 10 lat)

c) jakie urządzenia zostaną przekazane Dzierżawcy w obsługę oraz w jakim czasie; prosimy o specyfikację,

Wydzierżawiający informuje, że z dniem spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w umowie dzierżawy, Dzierżawcy zostaną przekazane w obsługę wszystkie urządzenia znajdujące się na terenie MOP w granicach określonych na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego. Wyjątek będzie stanowić System Ważenia Pojazdów (same wagi stacjonarne) oraz System Zarządzania Ruchem. W udostępnionej dokumentacji technicznej znajduje się instrukcja obsługi i konserwacji separatorów i osadników.

d) jaka jest powierzchnia całkowita terenów utwardzonych?

Wydzierżawiający informuje, że całkowita powierzchnia terenów utwardzonych jest ujęta na załącznikach mapowych do ogłoszonego postępowania przetargowego,

e) czy wymagane jest podejmowanie przez Dzierżawcę dodatkowych czynności poza gwarancyjnych i jakie są to czynności?

Wydzierżawiający informuje, że do obowiązków Dzierżawcy będzie należało wszystko to, co zawarte jest w umowie, OPF oraz wynika bądź będzie wynikać z obowiązujących przepisów prawa. W przypadku stwierdzenia wystąpienia w trakcie dzierżawy wad gwarancyjnych, Dzierżawca będzie zgłaszał te wady Wydzierżawiającemu w trakcie trwania okresu gwarancyjnego.

f) prosimy o przekazanie dokumentacji z ostatniego przeglądu gwarancyjnego oraz zakresu jego przeprowadzenia,

Wydzierżawiający informuje, że protokół z ostatniego przeglądu gwarancyjnego z zakresu MOP znajduje się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

g) prosimy o udostępnienie harmonogramu i zakresu przeglądów gwarancyjnych jeżeli gwarancje zostały udzielone,

Wydzierżawiający informuje, że przeglądy gwarancyjne wykonywane są w oparciu o zarządzenie nr 20 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dn. 22 lipca 2021r. w sprawie wprowadzenia Procedury przeglądów gwarancyjnych i procesu realizacji gwarancji jakości lub odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady

w zakresie inwestycji drogowych oraz zarządzenia nr 47 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dn. 29.12.2023 r. zmieniającego w/w zarządzenie,

h) prosimy o przekazanie kopii dokumentu zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB),

Wydierżawiający informuje, że kopie dokumentów zgłoszenia budynków na MOP do CEEB znajdują się w udostępnionej dokumentacji technicznej.

19. Urządzenia z zakresu: gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska i ppoż – jaki jest oczekiwany zakres obsługi przez Dzierżawcę:

a) oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

Wydierżawiający informuje, że Dzierżawca przejmie całkowity zakres obsługi oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

b) przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,

c) separatorów,

d) pozostałych urządzeń – jakich?,

Utrzymanie urządzeń podczyszczających wodę tylko z terenu MOP oraz wszystkich urządzeń odwadniających znajdujących się na terenie MOP będzie należało do Dzierżawcy, natomiast utrzymanie zbiorników zbierających wodę zarówno z terenu MOP jak i spoza MOP, będzie odbywało się na zasadzie partycypacji w kosztach utrzymania rozbitych proporcjonalnie do procentowego udziału odwadnianych powierzchni.

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Maciej Ostrowski
Dyrektor Oddziału