

Informacja o Warunkach Przetargu

**na dzierżawę fragmentu nieruchomości przeznaczonej pod budowę obiektu
małej gastronomii lub pod budowę obiektu pod działalność handlową w zakresie
sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz usługami małej
gastronomii oraz utrzymanie czystości
i porządku na terenie wydzierżawianym Miejsca Obsługi Podróżnych: MOP
Zbójecka Góra, zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b
(odc. Skomielna Biała – Skawa)**

Postępowanie nr O.KR.Z-1.630.5.2022.gd

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, a jego przedmiotem jest wybór podmiotu, który wydzierżawi uzgodniony fragment nieruchomości MOP, zlokalizowanego przy drodze ekspresowej S7b w celu częściowego zagospodarowania pod budowę obiektu małej gastronomii lub obiektu pod działalność handlową w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych.

Wydzierżawiający:

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

ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

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

ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 3 - Obligatoryjny Program Funkcjonalny

ZAŁĄCZNIK NR 4 - Program Funkcjonalno-Użytkowy

Dodatkowo do Informacji o Warunkach Przetargu dołączone są następujące dokumenty:

ZAŁĄCZNIK NR 1 – Formularz Oferty

ZAŁĄCZNIK NR 2 – Formularz „Doświadczenie”

ZAŁĄCZNIK NR 5 – Plan zagospodarowania terenu

ZAŁĄCZNIK NR 5.1 – Plan zagospodarowania terenu aktualne uzbrojenie

ZAŁĄCZNIK NR 6 – Wzór umowy dzierżawy dla obiektu małej gastronomii

ZAŁĄCZNIK NR 7 – Wzór umowy dzierżawy dla obiektu handlowego

ROZDZIAŁ I. INFORMACJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, zwany dalej „Wydzierżawiającym”, zaprasza do składania ofert w przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa uzgodnionego fragmentu nieruchomości przeznaczonej pod budowę obiektu pod działalność gastronomiczną w formie małej gastronomii lub handlową w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie Miejsca Obsługi Podróżnych, wskazanych w pkt 4 niniejszego Rozdziału.

Dzierżawa będzie obejmować teren Miejsca Obsługi Podróżnych podstawowego o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w miejscowości Skawa.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

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

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie, bez podawania przyczyn lub do zamknięcia przetargu, bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu, w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

Ilekroć w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- (1) „Informacji” lub „IWP” – należy przez to rozumieć niniejszą Informację o Warunkach Przetargu, która zawiera szczegółowe informacje dotyczące przetargu oraz Obiektów, umożliwiające złożenie ofert przez Oferentów, zawiera także wzór umowy dzierżawy;
- (2) „Wydzierżawiającym” – należy przez to rozumieć Skarb Państwa, w imieniu którego działa Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;
- (3) „Oferencie/Oferentach” – należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), który spełnia warunki udziału w postępowaniu i złożył ofertę w ramach niniejszego postępowania;
- (4) „Dzierżawcy” – należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył Ofertę i z którym Wydzierżawiający zawarł umowę dzierżawy;
- (5) „MOP” – należy przez to rozumieć Miejsce Obsługi Podróżnych podstawowy o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej;
- (6) „Czynsz Dzierżawny” – należy przez to rozumieć opłatę miesięczną w wysokości zaproponowanej w ofercie, jednak nie niższą niż 2000 PLN netto (słownie: dwa tysiące złotych).

- (7) „Umowa dzierżawy” - należy przez to rozumieć umowę w formie pisemnej pomiędzy Wyzierżawiającym a Dzierżawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania IWP.

4. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- 4.1. Przedmiotem dzierżawy jest Miejsce Obsługi Podróżnych podstawowe o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, zlokalizowane w ciągu drogi ekspresowej S7b – MOP „Zbójecka Góra” usytuowany w km 29+800 (jezdnią prawa - kierunek Chyżne).
- 4.2. Dzierżawca będzie miał obowiązek wykorzystania terenu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
- 4.3. Opis przedmiotu dzierżawy znajduje się w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym, stanowiącym Załącznik nr 3, natomiast lokalizacja przedmiotu dzierżawy znajduje się w dokumentacji graficznej, stanowiącej Załączniki nr 5, 5.1 do niniejszej IWP.

5. OKRES DZIERŻAWY I JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

- 5.1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta **na czas określony, tj. 10 lat od dnia podpisania umowy**. Na warunkach opisanych w Umowie dzierżawy możliwe będzie przedłużenie trwania okresu dzierżawy o dodatkowe 5 lat.
- 5.2. Dzierżawca będzie zobowiązany przez cały okres związania umową do eksploatacji MOP poprzez realizację warunków Obligatoryjnego Programu Funkcjonalnego (OPF), stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej IWP.
- 5.3. Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 9 miesięcy od dnia podpisania umowy do zagospodarowania części terenu wydzierżawionego MOP poprzez wybudowanie i oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii lub obiektu handlowego na cele prowadzenia działalności handlowej w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii w wyznaczonej przez Wyzierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wyzierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii lub obiektu handlowego znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej IWP, Projekt zagospodarowania obiektu musi zostać zatwierdzony przez Wyzierżawiającego przed realizacją.
- 5.4. Dzierżawca będzie zobowiązany do obsługi podróżnych korzystających z MOP poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii lub prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii w obiekcie wybudowanym zgodnie z PFU, w tym przy udziale franczyzobiorcy.
- 5.5. Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w zaoferowanej przez siebie wysokości. Stawka czynszu miesięcznego będzie waloryzowana przez Wyzierżawiającego raz w roku (począwszy od roku 2024) średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, publikowanym w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS, w przypadku osiągnięcia przez wskaźnik wartości dodatnich.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 6.1. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu winien dokonać wizji lokalnej terenu MOP. MOP jest ogólnodostępny zlokalizowany przy drodze ekspresowej S7b (zgodnie z podaną wcześniej lokalizacją MOP).
- 6.2. 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.
- 6.3. Wydzierżawiający na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty, w których posiadaniu jest Wydzierżawiający, dotyczące MOP, na którym znajduje się przedmiot dzierżawy.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

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

- 7.1. Nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego.
- 7.2. Nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
- 7.3. Uzyskali średni roczny przychód z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (związanej bezpośrednio z przedmiotem zamówienia) w ostatnich 5 (pięciu) latach obrotowych, tj. do 2021 r. (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”, PIT 36, PIT 36L, PIT 28) w wysokości nie mniejszej niż 50 000,00 PLN; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert.
Doświadczenie w zakresie prowadzenia działalności związanej bezpośrednio z przedmiotem zamówienia należy przedstawić w załączniku nr 2 do IWP.

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WYMAGAŃ DO UDZIAŁU W PRZETARGU

- 8.1. Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego wniosek, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydzierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):
 - 8.1.1. odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;

- 8.1.2. zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
- 8.1.3. bilans oraz rachunek zysków i strat (z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego zostały sporządzone), a jeżeli podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również opinię o badanym sprawozdaniu finansowym, za ostatnie 5 (pięć) lat obrotowych, tj. do 2021 r. W przypadku podmiotów niezobowiązanych do sporządzania bilansu oraz rachunku zysków i strat – inne dokumenty określające obroty, zysk (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) za okres jak w zdaniu poprzednim; przedstawienie dokumentów innych niż bilans oraz rachunek zysków i strat należy uzasadnić - wraz z podaniem podstawy prawnej.
- 8.2. Jeżeli o zawarcie Umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregośkolwiek z członków Konsorcjum. Oznacza to, że w przypadku Oferentów wspólnie ubiegających się o zamówienie przetargowe, jeden z Oferentów musi wykazać się całym wymagającym doświadczeniem (warunek nie będzie spełniony, jeżeli wszyscy Oferenci w sumie wykazali się wymagającym doświadczeniem, ale żaden z nich samodzielnie nie wykazał się całym wymagającym doświadczeniem).
- 8.3. Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.
- 8.4. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 8.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.

9. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 9.1. Wydzierżawiający na swojej stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP> umieszcza ogłoszenie o postępowaniu przetargowym, treść niniejszej Informacji, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści Informacji. Ponadto, po zakończeniu przetargu Wydzierżawiający umieści na stronie internetowej wyniki niniejszego postępowania przetargowego. Pozostałe informacje dotyczące przetargu będą przekazywane bezpośrednio zainteresowanym podmiotom w sposób określony poniżej.
- 9.2. Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest Pan Grzegorz Dyrda – Naczelnik Wydziału Dróg i Sieci Dróg, tel. 12-417-17-88, e-mail: gdyrda@gddkia.gov.pl.

- 9.3. 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 Krakowie,
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25***

z adnotacją: „Przetarg na dzierżawę części Miejsca Obsługi Podróżnych zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w celu częściowego zagospodarowania nieruchomości pod budowę obiektu małej gastronomii lub pod budowę obiektu pod działalność handlową w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym: MOP „Zbójcka Góra” – km 29+800 (jezdnią prawa - kierunek Chyżne)”.
Numer sprawy: O.KR.Z-1.630.5.2022.gd

- 9.4. Wymiana korespondencji w postępowaniu przetargowym następuje pisemnie oraz za pośrednictwem faksu, poczty elektronicznej. Każda ze stron może zgłosić w przesłanym za pośrednictwem faksu, poczty elektronicznej dokumencie żądanie potwierdzenia otrzymania korespondencji. W takim przypadku adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić ten fakt. Zasady dotyczące przekazywania korespondencji faksem oraz pocztą elektroniczną nie dotyczą ofert oraz załączników do ofert oraz uzupełnień ofert. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy składać wyłącznie w formie pisemnej.
- 9.5. W związku z przygotowywaniem oferty w postępowaniu przetargowym zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących: (a) warunków przetargu, (b) oceny spełniania tych warunków oraz (c) dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydierżawiający prześle treść wniosku o wyjaśnienie bez podania źródła zapytania wszystkim podmiotom, które złożyły wniosek o otrzymywanie korespondencji związanej z postępowaniem. W tym samym trybie Wydierżawiający przekaze również ewentualne wyjaśnienia. Wydierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym.
- 9.6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej Informacji najpóźniej do 7 (siedmiu) dni przed upływem terminu składania ofert w postępowaniu przetargowym. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wydierżawiający przedłuży termin składania ofert o co najmniej 3 (trzy) dni.
- 9.7. Po terminie opisanym w punkcie 9.6. zmiana Instrukcji nie może dotyczyć kryteriów postępowania przetargowego, warunków ich oceny oraz dokumentów potwierdzających ich spełnianie.
- 9.8. Przed upływem terminu do składania ofert w postępowaniu przetargowym zmiana Informacji będzie opublikowana na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/gddkia/przetargi-MOP>.

ROZDZIAŁ II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
2. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
3. Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w IWP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.
W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wydzierżawiający dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. Także w takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wydzierżawiający może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.
4. Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza za zgodność z oryginałem odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do wniosku, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.
5. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
6. Oferty – w tym załączniki – muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny – pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Ofert muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień pkt. 4.
8. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

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

„Oferta w przetargu na dzierżawę części Miejsca Obsługi Podróżnych zlokalizowanego w ciągu drogi ekspresowej S7b w celu zagospodarowania nieruchomości pod budowę obiektu małej gastronomii lub pod budowę obiektu pod działalność handlową w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii oraz utrzymania czystości i porządku na terenie wydzierżawianym: MOP „Zbójcka Góra” – km 29+800 (jezdnią prawa - kierunek Chyżne)”.

9. Oferta powinna zawierać:
 - wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP;

- wypełniony Formularz „Doświadczenie”, stanowiący załącznik nr 2 do IWP
- dokumenty wskazane w Rozdziale I pkt 8 IWP;

ROZDZIAŁ III. WYMAGANE DOKUMENTY ORAZ PROCEDURA WYBORU OFERTY

1. ZŁOŻENIE OFERT

1.1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

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

w terminie do 30.03.2023 r. do godziny 12.00.

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

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 30.03.2023 r. o godzinie 12.30.

Jeden oferent może złożyć jedną ofertę.

- 1.2. Oferta otrzymana przez Wydierżawiającego po terminie wskazanym w pkt. 1.1. zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania. Nie złożenie Oferty w terminie określonym przez Wydierżawiającego oznacza rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.
- 1.3. Wydierżawiający przewiduje otwarcie Ofert w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, w obecności Oferentów. Podczas otwarcia Wydierżawiający poinformuje o podmiotach, które złożyły oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu Dzierżawnego. Wydierżawiający nie będzie udostępniać załączników innych niż formularze ofertowe.
- 1.4. Wydierżawiający zapozna się z treścią Ofert, a następnie ustali Ofertę Najkorzystniejszą.
- 1.5. Oferta powinna zawierać:
 - wypełniony Formularz „Oferta”, stanowiący załącznik nr 1 do IWP,
 - odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym,
 - zaświadczenie potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed terminem składania ofert w postępowaniu przetargowym,
 - rachunek zysków i strat za ostatnie pięć lat obrotowych, tj. do 2021 r. (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż 50 000,00 PLN;
 - a w przypadku oferentów nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego roczne zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu / przychodu (PIT 36, PIT 36L, PIT 28) lub inny dokument przewidziany przepisami prawa podatkowego potwierdzający wysokość osiągniętego przychodu za ostatnie 5 (pięć) lat obrotowych,
 - wypełniony formularz „Doświadczenie”, stanowiący załącznik nr 2 do IWP.

- 1.6. Powyższe dokumenty należy złożyć w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego ofertę, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wydierżawiającego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu – oryginał.
- 1.7. Jeżeli podmiot składający wniosek ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w punkcie 1.5, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem.
- 1.8. W toku dokonywania oceny ofert Wydierżawiający może żądać uzupełnień lub udzielania przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub towarzyszących dokumentów, przy odpowiednim zastosowaniu postanowień wynikających z niniejszej Instrukcji.
- 1.9. Termin związania Ofertą wynosi 30 dni.
- 1.10. Wydierżawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranymi Oferentami w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, z opcją przedłużenia tego terminu nie więcej niż o 14 kolejnych dni.
- 1.11. Wzór Umowy dzierżawy stanowi Załącznik nr 7 do IWP.
- 1.12. W przypadku gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę, 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.
- 1.13. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez złożenie w dniu podpisania umowy w jednej z niżej wymienionych form:
- pieniądzu,
 - gwarancji bankowej,
 - gwarancji ubezpieczeniowej.

Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla jednego obiektu winna wynosić 20.000,00 zł.

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

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

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

Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy po upływie terminu obowiązywania lub rozwiązaniu umowy i po protokolarnym przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, w przypadku jego niewykorzystania w okresie trwania umowy.

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

- nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
- została złożona po terminie
- warunek minimalnego czynszu dzierżawnego nie został spełniony.

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

2. KRYTERIA OCENY OFERT

2.1. Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu stanowić będą:

- **100%** - kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu Dzierżawnego (miesięcznego czynszu dzierżawnego) oferowanego przez Oferentów za dany Obiekt z uwzględnieniem zastosowania procedury opisanej w punkcie 2.2.

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

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

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

2.4. Po otwarciu Ofert, na posiedzeniach niejawnych Komisja:

- dokona oceny spełniania przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu,
- dokona badania i oceny ofert poprzez przyznanie punktacji ofertom wg podanych kryteriów.

3. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

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

3.2. Komisja po zbadaniu wszystkich złożonych w przetargu ofert dokona wyboru Oferty Najkorzystniejszej i wystąpi do Dyrektora Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zawarcie Umowy dzierżawy z Oferentem, który złożył Ofertę Najkorzystniejszą.

3.3. Jeżeli nie będzie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawiać będzie taki sam bilans ceny, wówczas o wyborze Najkorzystniejszej Oferty decydować będzie wysokość osiągniętego dochodu z prowadzonej działalności gospodarczej - Wydierżawiający spośród tych ofert wybierze ofertę z wyższym dochodem.

4. FORMALNOŚCI OFERENTA PRZED ZAWARCIEM UMOWY

4.1. Oferent, którego Oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie, po uprawomocnieniu się decyzji o wyborze jego oferty, a przed podpisaniem umowy, przedłożyć:

- kserokopię polisy, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na równowartość kwoty 50.000 PLN,
 - podpisane: Program Funkcjonalno Użytkowy oraz Obligatoryjny Program Funkcjonalny.
- 4.2. W przypadku, gdy siedziba Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza znajduje się poza terytorium Polski, a zamówienie będzie realizowane za pośrednictwem oddziału zarejestrowanego na terytorium RP Oferent będzie zobowiązany do przedstawienia odpowiednich pełnomocnictw.
- 4.3. W przypadku nieprzedłożenia przez Oferenta wymaganych dokumentów w terminie, o którym mowa w pkt 4.1, umowa nie zostanie zawarta z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

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

- 1. ZAŁĄCZNIK NR 1
FORMULARZ „OFERTA”**
- 2. ZAŁĄCZNIK NR 2
FORMULARZ „DOŚWIADCZENIE”**
- 3. ZAŁĄCZNIK NR 3
OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**
- 4. ZAŁĄCZNIK NR 4
PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**
- 5. ZAŁĄCZNIK NR 5
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- 6. ZAŁĄCZNIK NR 6
WZÓR UMOWY DZIERŻAWY dla obiektu małej gastronomii**
- 7. ZAŁĄCZNIK NR 7
WZÓR UMOWY DZIERŻAWY dla obiektu handlowego**