



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Warszawie**

Warszawa, 08-08-2025 r.

OWA.Z-1.630.20.2025.DKO

Dotyczy: przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S7 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych Mieszkowo Wschód i Mieszkowo Zachód.

Nr sprawy: O.WA. Z-1.630.16.2025

W nawiązaniu do Rozdziału I pkt. 16.3. Informacji o Warunkach Przetargu (IWP), w postępowaniu przetargowym na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanej w ciągu drogi ekspresowej S7 w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych Mieszkowo Wschód i Mieszkowo Zachód, Generalna Dyrekcja Dróg krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie niniejszym przekazuje odpowiedzi na pytania dotyczące przetargu.

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 o przesłanie aktualnych wypisów oraz wyrysów z ewidencji gruntów.

Wydzierżawiający informuje, że nie posiada wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z ewidencji gruntów. W dokumentacji do przetargu natomiast udostępnione są informacje z EGiB (Ewidencji gruntów i budynków) o działkach, na których zlokalizowany jest Przedmiot Dzierżawy.

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

Wydzierżawiający informuje, że obecnie przy trasie S7 na terenie województwa mazowieckiego znajdują się

- na północ od Warszawy:
 - MOP Ćwiklinek, 114+052 km – Przetarg planowany - przełom 2025/2026;
 - MOP Dłużniewo, 111+277 km – Przetarg planowany - przełom 2025/2026;
 - MOP Peplowo Wschód, 49+38 km – Przetarg planowany - przełom 2025/2026;
 - MOP Peplowo Zachód, 49+45 km – Przetarg planowany - przełom 2025/2026;
- Ponadto w przypadku MOP-ów Peplowo 11.04.2025 r. wyłoniono dzierżawcę na budowę ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz pełnienie roli operatora i usługi ładowania.
- na południe od Warszawy, poza MOP-ami Mieszkowo:
 - MOP Zakrzew Zachód, 11+300 km – Przetarg planowany - 2025 r.;
 - MOP Zakrzew Wschód, 11+500 km - wydzierżawiony;

- 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.**

Jeśli nie, prosimy o informację czy w przypadku, kiedy Dzierżawca przeprowadzi badania na własny koszt i wykryte zostaną zanieczyszczenia GDDKiA usunie je na własny koszt.

Inwestor nie wykonywał badań gruntu i wód działek przeznaczonych pod budowę i eksploatację MOP pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu substancjami ropopochodnymi z uwagi na brak przesłanek.

W sytuacji, gdy Dzierżawca potwierdzi badaniami wystąpienie substancji ropopochodnych, usunie on na własny koszt zanieczyszczenia.

- 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.

Na MOP Mieszkowo Wschód znajduje się stacja transformatorów, która zasila urządzenia również na MOP Mieszkowo Zachód. Jej właścicielem jest zakład energetyczny. GDDKiA nie planuje odsprzedaży stacji transformatorów.

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

Prognoza natężenia ruchu znajduje się w udostępnionej dokumentacji do przetargu.

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

Budowa kolejnych ekranów akustycznych w rejonie MOP-ów Mieszkowo Wschód i Mieszkowo Zachód nie znajduje się obecnie w planach inwestycyjnych GDDKiA O/WA.

Jednocześnie należy pamiętać, że w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach, na których zlokalizowana jest zabudowa podlegająca ochronie akustycznej, określonych w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112) oraz zakwalifikowanych jako podlegające ochronie przed hałasem na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie treści art. 115 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54, ze zm.) realizacja nowych, bądź modyfikacja istniejących zabezpieczeń akustycznych będzie możliwa. W chwili obecnej jest przeprowadzony pomiar natężenia hałasu.

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 stopieniu 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 w odrębnych umowach.

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, przewiduje umieścić wydzierżawiający?**

Wydzierżawiający potwierdza, iż w umowach dzierżawy związanych z budową i eksploatacją ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych z nowymi podmiotami, zawarte są zapisy, zabezpieczające interes dzierżawcy, który wygra obecny przetarg na dzierżawę MOP.

Podmiot, który zobowiąże się do budowy i eksploatacji ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych, od chwili odbioru Przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na jego terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych robót. W trakcie prowadzonych robót będzie dokładał staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania z terenu nieruchomości MOP. Po wykonaniu robót uprzątnie i doprowadzi Przedmiot Dzierżawy i teren wokół do stanu co najmniej sprzed wykonania robót. Równocześnie podmiot, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia MOP, w tym zieleni i nawierzchnię. Poniesie też wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych i infrastruktury z nią związanej a także z ich utrzymaniem.

Wydzierżawiający potwierdza, że w przypadku złożenia oświadczenia o braku woli do realizacji ogólnodostępnych stacji ładowania, dzierżawca bez pisemnej

zgody wydzierżawiającego nadal może wybudować i uruchomić na Przedmiocie Dzierżawy ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych z dwoma punktami ładowania dla pojazdów osobowych i jednym punktem dla pojazdów ciężarowych.

Również zgodnie z Art.5.5.d Umów dzierżawy MOP-ów Mieszkowo:

„Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania wyłączonej z Przedmiotu Dzierżawy części Nieruchomości do czasu rozpoczęcia budowy ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych na tej wyłączonej części przez inny podmiot. O planowanym rozpoczęciu budowy Dzierżawca zostanie poinformowany pisemnie przez Wydzierżawiającego.”

10. Czy GDDKIA uzyskała warunki techniczne przyłączenia energii elektrycznej o mocy odpowiadającej OPF dla ładowania pojazdów elektrycznych?

GDDKIA nie uzyskała warunków technicznych przyłączenia energii elektrycznej o mocy odpowiadającej OPF dla ładowania pojazdów elektrycznych.

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

GDDKIA nie jest w posiadaniu warunków technicznych przyłączenia energii elektrycznej dla ładowania pojazdów elektrycznych.

12. 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 wyłączonych z dzierżawy.

13. 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);

Decyzja pozwolenia wodnoprawnego nie została jeszcze załączona do przedmiotowego przetargu, znajduje 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 MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

a. projekt zagospodarowania terenu;

Udostępniony w dokumentacji technicznej.

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

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

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

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

d. projekty branży elektrycznej — w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

e. projekty branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

f. dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;

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

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

a. warunki techniczne przyłączenia,

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

b. uzgodnienia z gestorami sieci,

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

Udostępnione w dokumentacji technicznej.

14. Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych dokumentów oraz mapy do celów projektowych w sposób znaczący

wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do MOP.

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego i jest udostępniona w dokumentacji technicznej.

15. Dozór i utrzymanie terenu MOP:

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

Wydzierżawiający rozważy możliwość czasowego wydłużenia dozoru i utrzymania terenu MOP (max. do 1 m-ca od dnia przekazania terenu) i refakturowania kosztów z tego tytułu na Dzierżawcę do czasu wybrania własnego wykonawcy.

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

- a) **czy zieleń pozostaje w okresie/okresach gwarancyjnych?**
Zieleń, w tym: drzewa, krzewy, pnącza z wyłączeniem traw pozostają w okresie gwarancji.
- b) **jeżeli tak, to do jakiej daty gwarancja/gwarancje obowiązują?**
Gwarancja na drzewa, krzewy, pnącza obowiązuje do 26.04.2027 r.
- c) **czy gwarancja — w okresie jej obowiązywania - wyłącza obowiązki Dzierżawcy zapisane w Obligatoryjnym Programie Funkcjonalnym?**

W okresie obowiązywania gwarancji na zieleń (z wyłączeniem traw oraz terenów, z których zostanie zdjęta gwarancja z tytułu rozbudowy MOP), obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania zieleni zapisane w OPF są wyłączone.

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

Gwarant został wezwany do wykonania pielęgnacji zieleni z terminem wykonania do 30.06.2025 r. Ponieważ Gwarant odmówił realizacji zobowiązań gwarancyjnych, konieczne jest wprowadzenie w tym zakresie Wykonawstwa Zastępczego - w trakcie procedowania. Ponadto jesteśmy w trakcie weryfikacji ilości uschniętych drzew do przekazania Gwarantowi.

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

Mapy i specyfikacja nasadzeń zostanie udostępniona wraz z pozostałą dokumentacją MOP.

Pielęgnację zieleni należy wykonywać zgodnie z Zarządzeniem nr 39 Generalnego Dyrektora GDDKiA z dnia 31 grudnia 2021 r. w sprawie wytycznych bieżącego utrzymania oraz prowadzenia czynności utrzymaniowych na drogach krajowych. Instrukcja pielęgnacji zieleni jest udostępnioną w dokumentacji do przetargu.

- f) **jaka jest powierzchnia terenów zielonych MOP,**

Powierzchnia terenów zielonych wynosi:

- dla MOP Mieszkowo Zachód – ok. 15 422 m²*
- dla MOP Mieszkowo Wschód – ok. 27 917 m²*

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

Zamawiając przekazuje do utrzymania całość terenów zielonych na MOP, bez względu na porę roku.

17. Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa:

- a) **czy pozostają w okresie/okresach gwarancyjnych?**

Budynki, budowle, infrastruktura techniczna i drogowa pozostają w okresach gwarancji.

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

Zgodnie ze Świadectwem przejęcia nr 6 udostępnionym w dokumentacji do przetargu, gwarancje liczymy od 26.04.2024 r.:

- nawierzchnie: 5 lat do 26.04.2029 r.*
- drogowe obiekty inżynierskie: 10 lat do 26.04.2034 r.*
- oznakowanie poziome grubowarstwowe: 4 lata do 26.04.2028 r.*
- oznakowanie pionowe (folia typu II i pryzmatyczna): 10 lat do 26.04.2034 r.*
- oznakowanie pionowe (folia typu I): 7 lat do 26.04.2031 r.*
- oświetlenie, naświetlacze, oprawy: 10 lat do 26.04.2034 r.*
- oświetlenie instalacje zasilające: 10 lat do 26.04.2034 r.*

- oświetlenie układ sterowania: 5 lat do 26.04.2029 r.
- konstrukcje wsporcze (maszty, słupy, fundamenty i wysięgniki): 10 lat do 26.04.2034 r.
- kompletne instalacje zasilające obiekt: 5 lat do 26.04.2029 r.
- przepusty kablowe: 5 lat do 26.04.2029 r.
- kanał technologiczny: 5 lat do 26.04.2029 r.

Ponadto informujemy, że przed rozbudową MOP zostanie spisana umowa o zdjęciu gwarancji, uzgadniającą zakres wyłączenia ze zobowiązań gwarancyjnych obszaru lub elementów obiektu.

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

Wydierżawiający przekaze Wykonawcy wszystkie urządzenia związane z funkcjonowaniem MOP oraz infrastrukturą towarzyszącą. Urządzenia oraz infrastruktura towarzysząca MOP zostaną przekazane w dniu odbioru MOP i podpisania Protokołu zdawczo - odbiorczego. Specyfikacja dot. urządzeń oraz infrastruktury towarzyszącej, znajduje się Instrukcji eksploatacji i utrzymania obiektu wraz z infrastrukturą towarzyszącą, która jest udostępniona w dokumentacji powykonawczej.

d) jaka jest powierzchnia całkowita terenów utwardzonych?

Powierzchnia całkowita terenów utwardzonych wynosi:

- dla MOP Mieszkowo Zachód: ok. 28 996 m²
- dla MOP Mieszkowo Wschód: ok. 38 501 m²

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

Od dzierżawcy wymaga się m.in. czynności wynikających z prawa budowlanego (np. przeglądy obiektów) oraz ustawodawstwa związanego z budownictwem kubaturowym, p. pożarowych oraz kontroli sanepidu.

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

Dokumenty z ostatniego przeglądu dostępne są w udostępnionej dokumentacji.

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

Harmonogram przeglądów gwarancyjnych ustalany jest z początkiem roku kalendarzowego.

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

*Kopia dokumentu zgłoszenia budynków MOP do Centralnej Ewidencji
Emisyjności Budynków (CEEB) dostępna jest w udostępnionej dokumentacji.*

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

a) oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych,

Bieżąca kontrola tygodniowa i przeglądy gwarancyjne.

b) przepompowni/oczyszczalni wód deszczowych i opadowych,

*Brak oczyszczalni wód deszczowych i opadowych. Teren z przepompownią
poza dzierżawą.*

c) Separatorów,

Brak.

d) pozostałych urządzeń — jakich?

*Na terenie MOP istnieje stanowisko do zrzutu nieczystości z autobusów i
kamperów – obowiązuje bieżąca kontrola tygodniowa i przeglądy gwarancyjne.*

Dokument podpisany elektronicznie

Z poważaniem
Aneta Dmowska
Zastępca Dyrektora Oddziału

*Załączniki:
Dokumentacja na nośniku DVD.