



**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, 26-03-2025 r.

DZS.WZP.630.26.2025.DD

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
w odpowiedzi na przesłane przez [REDACTED] zapytanie w sprawie przetargu **na dzierżawę części nieruchomości przeznaczonej pod budowę ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usługi ładowania dla tych stacji, zlokalizowanych na Miejscach Obsługi Podróżnych w ciągu autostrady A1, A2, A4 i drogi ekspresowej S3, S7, S8, S17, S19, S61, postępowanie nr DZS.WZP.630.3.2025, informuję jak niżej.**

Pytanie nr 1:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP” wyjaśniono w paragrafie 8.7, że powierzchnia (m²) wykorzystywana na sklep lub automat vendingowy zwiększy cenę odpowiednio do oferowanej stawki czynszu za m². Jak dokładnie miałby działać ten proces, biorąc pod uwagę, że oferowany czynsz za m² jest oparty na tabeli w paragrafie 3.7 w dokumencie „Informacja_o_Warunkach _Przetargu”? Będziemy wdzięczni za dodatkowe wyjaśnienia w tej kwestii. Głównie dlatego, że zmiana powierzchni użytej do obliczenia całkowitego czynszu w późniejszym terminie, podczas gdy oferowany czynsz za m² jest w tym momencie już z góry określony, coraz bardziej komplikuje przewidywalność modelowania finansowego.

Odpowiedź:

W pierwszej kolejności Wydierżawiający informuje, że zgodnie §6.7 Wzoru Umowy dzierżawy *posadowienie i prowadzenie automatu vendingowego/sklepu autonomicznego jest nieobowiązkowa i należy wyłącznie do decyzji Dzierżawcy (...).*

Dodatkowo Wydierżawiający wskazuje, że w przypadku posadowienia automatu vendingowego/sklepu autonomicznego na Przedmiocie Dzierżawy, powyższe nie powoduje zwiększenia wysokości Czynszu Podstawowego.

W przypadku, gdy w toku realizacji Umowy Dzierżawca stwierdzi, iż w jego ocenie posadowienie automatu vendingowego/sklepu autonomicznego będzie wykraczać poza Przedmiot Dzierżawy, wówczas powinien zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Wydierżawiającego o możliwość powiększenia Przedmiotu Dzierżawy na potrzeby uruchomienia automatu vendingowego/sklepu autonomicznego.

Wówczas na podstawie §8.7 Wzoru Umowy dzierżawy, *wysokość Czynszu Podstawowego ulega powiększeniu o wielkość dodatkowego terenu wyrażoną w metrach kwadratowych. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu dodatkowo, za każdy metr kwadratowy zajęty pod powierzchnię przeznaczoną na posadowienie automatu vendingowego/sklepu autonomicznego w wysokości zgodnej z ust. 6. Opłata naliczana będzie od dnia podpisania aneksu przez obie Strony.*

Pytanie nr 2:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, w paragrafie 5.3 zastrzeżono, że „Wydierżawiający może w każdym czasie żądać niezwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z realizacją prac”. Czy istnieje możliwość, aby operator otrzymał powiadomienie przed żądaniem? Lub w inny sposób wskazać jaśniejszy termin, co w praktyce oznaczałoby niezwłoczne przedstawienie mu wszystkich informacji?

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że przedmiotowy zapis dotyczy realizacji robót, które będą prowadzone na MOP. W związku z tym, Wydierżawiający oczekuje realizacji przedmiotowych prac zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami i warunkami technicznymi. W przypadku powzięcia informacji przez Wydierżawiającego o realizacji przez Dzierżawcę prac niezgodnych z przepisami lub mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego, wówczas Wydierżawiający na podstawie § 5.3 Wzoru Umowy dzierżawy, może zażądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót.

Pytanie nr 3:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, w paragrafie 6.34 zastrzeżono, że operator, bez pisemnej zgody wynajmującego, zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu ani nie obciążać go prawami osób trzecich oraz nie umieszczać na Przedmiocie Najmu lub w jego obrębie cudzych znaków towarowych lub treści reklamowych. Czy możliwe byłoby dodanie, że zgody te nie będą bezzasadnie wstrzymywane lub opóźniane?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy Dzierżawy.

Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że jako organ administracji publicznej zobowiązany jest do załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki.

Pytanie nr 4:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, w paragrafie 6.43, znajduje się zapis o udostępnianiu danych dotyczących naliczania opłat za usługi świadczone na działce, chcielibyśmy uzyskać wyjaśnienie, jakie jest tego uzasadnienie, ponieważ nie jest to powszechna praktyka w branży. Rozumiemy, że dane dotyczące całkowitej ilości sprzedanych kWh są wymagane do obliczenia czynszu zmiennego, ale z naszego punktu widzenia udostępnianie jakichkolwiek innych danych wydaje się zbędne. Ponadto chcielibyśmy uzyskać wyjaśnienie dotyczące formatu/kanału, który będzie wykorzystywany do udostępniania danych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że informacje, o które Dzierżawca na pisemne żądanie Wydzierżawiającego jest zobowiązany udostępnić zgodnie z §6 ust 43 Wzoru Umowy dzierżawy będą zbierane m.in. na potrzeby obliczenia należnego czynszu od przychodu jak również w celach statystycznych oraz opracowywania strategii dalszego rozwoju infrastruktury paliw alternatywnych na MOP.

Pytanie nr 5:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, w odniesieniu do paragrafu 7.2, czy dobrze rozumiemy, że będzie to bez prawa do jakiegokolwiek rekompensaty dla stron?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że na wniosek Dzierżawcy Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. W takim przypadku umowa nie przewiduje rekompensat dla którejkolwiek ze Stron.

Niemniej jednak, w przypadku niewywiązywania się Dzierżawcy z obowiązków umownych, za które Wydzierżawiający przewidział kary umowne, wówczas zastosowanie mają postanowienia § 11 Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 6:

W odniesieniu do dokumentu „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, chcielibyśmy otrzymać dodatkowe informacje, co oznacza punkt 7.5. Obecnie nie uważamy, że dodaje on coś, co nie zostało już uwzględnione we wcześniejszych rozdziałach i paragrafach.

Odpowiedź:

Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości w treści §7.5 Wzoru Umowy dzierżawy Wydzierżawiający podkreśla, że dopuszcza możliwość jednokrotnego przesłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o okres nie dłuższy niż 5 lat, w związku z czym Stronom nie przysługuje roszczenie w zakresie przedłużenia tego okresu o kolejne lata.

Pytanie nr 7:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP” w paragrafie 8.1 zapisano, że dzierżawca nie będzie miał wyłączności na prowadzenie ogólnodostępnych stacji ładowania. Jak GDDKIA wyobraża sobie to w praktyce? Czy należy się spodziewać, że w przyszłości będą organizowane dodatkowe przetargi na te same lokalizacje? Czy w takim przypadku CPO już działający w tych lokalizacjach będą mogli również ubiegać się o udział w tym przetargu? Ponadto, w jaki sposób jest to zgodne z paragrafem 8.2 umowy? Który omawia możliwość rozszerzenia umowy o dodatkowe punkty ładowania w przypadku dużego zapotrzebowania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że ewentualne zwiększenie liczby punktów ładowania może nastąpić na warunkach opisanych w §8 Wzoru Umowy dzierżawy.

Natomiast, w przypadku nieskorzystania przez Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego z możliwości określonej w §8 wzoru Umowy Dzierżawy, to ewentualny wybór innego podmiotu, który realizował będzie usługi ładowania na danym MOP odbędzie się w drodze przetargu.

Pytanie nr 8:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, paragraf 8.16, ze względów praktycznych, chcielibyśmy zaproponować, czy możliwa byłaby zmiana powiadomienia przed inspekcją na 14 dni.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że § 8 Wzoru Umowy dzierżawy nie zawiera pkt 16.

Pytanie nr 9:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, pkt 11.3 odnosi się do prawa wypowiedzenia, w przypadku gdy OSD nie wyda przyłączenia do sieci dla publicznej stacji ładowania pojazdów ciężarowych. Jak dokładnie miałyby to działać w odniesieniu do części umowy dotyczącej ładowania pojazdów osobowych? Aby wyjaśnić, czy OSD może również zapewnić część wymaganego przyłączenia do sieci, a jeśli tak, to jak wpływa to na ewentualne rozwiązanie umowy? Czy możliwe jest tylko częściowe rozwiązanie umowy, jeśli na przykład OSD jest w stanie zapewnić jedynie przyłącze wymagane dla części umowy dotyczącej pojazdów osobowych? W takim przypadku, w którym momencie (kW) przyłącze do sieci zostałoby uznane za zbyt małe, co skutkowałoby częściowym rozwiązaniem umowy? Jeśli nie jest możliwe tylko częściowe rozwiązanie umowy w odniesieniu do klauzuli 11.3, jedyną możliwością jest całkowite rozwiązanie umowy. W którym momencie (kW) przyłącze do sieci zostanie uznane za zbyt małe, co spowoduje całkowite rozwiązanie umowy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przewiduje częściowe wypowiedzenie umowy dzierżawy jedynie w przypadku wydania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej przez OSD, które nie przewidują doprowadzenia przyłącza elektroenergetycznego niezbędnego do zasilania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów ciężarowych. Przedmiotowe postanowienie nie dotyczy budowy ogólnodostępnych stacji ładowania dla pojazdów osobowych.

Pytanie nr 10:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP” w paragrafie 2.1 omówiono daną powierzchnię (na podstawie tabeli z paragrafu 3.7 w dokumencie „Informacja_o_Warunkach_Przetargu”). Nie wspomina jednak nic o wymaganiach projektowych stacji. Czy zatem projekt jest w pełni

otwarty do decyzji operatora, czy też moglibyśmy w inny sposób otrzymać dodatkowe informacje o tym, co jest, a co nie jest dozwolone. Np. czy operator będzie mógł budować zadaszania zasłaniające stanowiska ładowania?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie narzuca projektu stacji ładowania, niemniej jednak stacje ładowania mają spełniać wymagania Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/1804 z dnia 13 września 2023 r. w sprawie rozwoju infrastruktury paliw alternatywnych i uchylenia dyrektywy 2014/94/UE (dalej jako: „rozporządzenie AFIR”).

Decyzja o możliwości posadowienia dodatkowej infrastruktury na dzierżawionej części MOP będzie możliwa dopiero na etapie realizacji Umowy, gdyż zgodnie z §6.4 Wzoru Umowy dzierżawy Dzierżawca uzgodni m.in. koncepcję zagospodarowania terenu, projekt budowlany i wybuduje ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych. Powyższe wynika m.in. z konieczności finalnego uzgodnienia terenu dzierżawy zgodnie z pkt 5.4 IWP oraz konieczności przeanalizowania każdej Lokalizacji indywidualnie biorąc pod uwagę uwarunkowania terenowe, techniczne oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Pytanie nr 11:

W dokumencie „Informacja_o_Warunkach_Przetargu”, paragraf 4.2 omawia wymagane moce wyjściowe. W jaki sposób GDDKIA bierze pod uwagę potencjalną zmianę branży z CCS na ładowarki MSC, patrząc na sekcję dotyczącą mocy ładowania pojazdów ciężarowych? Bez zmiany, wymagana moc wyjściowa będzie oznaczać 9 stanowisk ładowania, zajmując więcej miejsca. Ale po zmianie może to wymagać tylko 4 stanowisk ładowania, zajmując mniej miejsca. Czy na przykład czynsz ulegnie zmianie, jeśli w przyszłości liczba punktów ładowania, a tym samym wykorzystywana przestrzeń, zostanie zmniejszona, aby pomieścić ładowarki MSC?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie narzuca liczby miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych, niemniej oczekuje, aby moc stacji oraz punktów ładowania dla pojazdów ciężarowych spełniała minimum wymagania określone w rozporządzeniu AFIR.

Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że pismem z dnia 13 marca 2025 roku, znak: DZS.WZP.630.3.2025.dd dokonał zmian w pkt 4.2 IWP.

Dodatkowo Wydzierżawiający informuje, że zgodnie z zapisem w pkt. 13.6.1 IWP „powierzchnia dzierżawy określona w pkt 3.7 IWP dla poszczególnych lokalizacji, jest wiążąca na potrzeby obliczenia wysokości proponowanego Czynszu Podstawowego”, w związku z czym wielkość powierzchni na potrzeby wyliczenia czynszu nie ulegnie zmianie i dla pojazdów osobowych będzie wynosić 14 m², natomiast dla pojazdów ciężarowych w zależności od lokalizacji będzie wynosić 410 m², 460 m² lub 800 m².

W związku z powyższym, w przypadku niewykorzystania przez Dzierżawcę całej powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, wysokość Czynszu podstawowego nie ulegnie zmianie.

Pytanie nr 12:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, paragraf 6.31 omawia naprawy niezbędne do utrzymania sprawności stacji ładowania. Chcielibyśmy uzyskać wyjaśnienie, w jakich okolicznościach operator będzie musiał zażądać inspekcji ładowarki.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający odsyła m.in. do art. 3 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych.

Pytanie nr 13:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP”, punkt 6.26 wspomina o tablicy informacyjnej wyjaśniającej zasady ładowania. Co dokładnie powinno znaleźć się na tej tablicy i jak miałyby ona wyglądać? Czy też słusznie zakładamy, że jest to coś, co operator może wypełnić według własnych upodobań?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający odsyła do art. 3 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych.

Pytanie nr 14:

W dokumencie „Załącznik_nr_1_-_Wzór_Umowy_Dzierżawy_na_MOP” w punkcie 6.44 jest mowa o obowiązku przestrzegania tzw. rozporządzenia AFIR w zakresie udostępniania danych. Zgodnie z AFIR operator musiałby udostępniać dane krajowym punktom dostępu (NAP) opracowanym przez państwa członkowskie za pośrednictwem OCPI. Chcielibyśmy potwierdzić, że zgadzasz się również z tą metodą udostępniania danych w przyszłości.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wymaga przestrzegania przepisów AFIR w przedmiotowym zakresie.

Z poważaniem

Piotr Kurkowski