



**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, 25-03-2025 r.

DZS.WZP.630.17.2025.DD

[REDACTED]
[REDACTED]
[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:

Dotyczy §13 Wzoru Umowy Dzierżawy

Prosimy o potwierdzenie, że Wyzierżawiający dopuszcza zmiany Umowy w razie zaistnienia zmian przepisów prawa lub Siły Wyższej, wpływających na prawa i obowiązki Stron w okresie jej obowiązywania.

Prosimy o wyjaśnienie, czy Wyzierżawiający dopuszcza zmiany Umowy, jeżeli konieczność zmiany Umowy, w tym w szczególności zmiany wysokości czynszu, spowodowana jest okolicznościami, których Strony, działając z należytą starannością, nie mogły przewidzieć?

Prosimy o wyjaśnienie, czy Wyzierżawiający dopuszcza zakończenie ewentualnych sporów z Dzierżawcą, o których mowa w §13 ust. 4 Umowy w drodze ugody obejmującej roszczenia stron związane z zawarciem i wykonywaniem Umowy, w tym w zakresie roszczeń pieniężnych?

Odpowiedź:

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

Wydzierżawiający informuje, że na podstawie §13.3 Wzoru Umowy dzierżawy, w każdym przypadku Strony za ich obopólną zgodą, w przypadku zaistnienia siły wyżej lub zmiany powszechnie obowiązującego prawa mogą zmienić stosowne postanowienia umowne.

Ponadto, Wydierżawiający informuje, że zgodnie §13.4 Wzoru Umowy dzierżawy, wszelkie spory związane z niniejszą Umową będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla Wydierżawiającego.

Pytanie nr 2:

Dotyczy §2 ust. 1-3 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydierżawiający dopuszcza zmianę § 2 ust. 1-3 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

1. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości na MOP o powierzchni 14 m2 na potrzeby budowy stacji ładowania dla pojazdów osobowych oraz o powierzchni (w zależności od lokalizacji 410, 460 lub 800)... m2, w stanie odpowiednim do uzgodnionego użytkowania, na potrzeby budowy stacji ładowania dla pojazdów ciężarowych, uzgodnione pomiędzy Stronami i wskazane w załączniku nr 3 do Umowy, w celu używania i pobierania pożytków oraz utrzymywania na czas oznaczony w niniejszej Umowie.

2. Dzierżawca w ramach realizacji Umowy zobowiązuje się do wybudowania oraz obsługi, na wydierżawionych częściach nieruchomości na MOP ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów osobowych (w zależności od 5 lokalizacjiilość punktów ładowania) a także pełnienie roli operatora ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

3. Dzierżawca w ramach realizacji Umowy zobowiązuje się do wybudowania oraz obsługi, na wydierżawionych częściach nieruchomości na MOP, ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów ciężarowych (w zależności od lokalizacjiilość punktów ładowania), a także pełnienie roli operatora ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

(...)

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 3:

Dotyczy §3 ust. 2-4 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę § 3 ust. 2-4 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

(...)

2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy pod kątem możliwości realizacji Przedmiotu Umowy. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia wizji lokalnej nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy dla celów realizacji Umowy. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydzierżawiającego o znajdujące się w jego (Wydzierżawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z realizacją inwestycji.

3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, ustalony podczas wizji lokalnej, o której mowa w ust. 2 powyżej, który przyjmuje w dzierżawę z dniem podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego.

4. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy jest wolny od wad, nadaje się do uzgodnionego użytkowania przez Dzierżawcę oraz że według jego najlepszej wiedzy nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić realizację niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Jednocześnie Wydzierżawiający wskazuje, że zgodnie z pkt 6.2 IWP każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren MOP oraz dokonać badań terenu po uprzednim uzgodnieniu terminu i zakresu z Wydzierżawiającym.

Pytanie nr 4:

Dotyczy §4 ust. 1-2, 4-5, 7, 9 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę § 4 ust. 1-2, 4-5, 7, 9 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy i rozpoczęcie dzierżawy odbędzie się w dniu w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę Protokołu Zdawczo – Odbiorczego lub w momencie jednostronnego odebrania Przedmiotu Dzierżawy przez Wydzierżawiającego zgodnie z § 4 ust. 4 poniżej. Jeżeli przekazanie Przedmiotu Dzierżawy (w stanie umożliwiającym uzgodnione

użytkowanie) zostanie opóźnione z przyczyn, za które odpowiada Wydierżawiający, w szczególności jeśli Dzierżawca odmówi podpisania Protokołu Zdawczo- Odbiorczego zgodnie z § 5 poniżej, Wydierżawiający zobowiązuje się do zapłaty Dzierżawcy kary umownej w wysokości 500 za każdy dzień zwłoki aż do przekazania Przedmiotu Dzierżawy lub rozwiązania Umowy przez Dzierżawcę zgodnie z następnym zdaniem. Ponadto, jeśli takie opóźnienie przekroczy 90 (dziewięćdziesiąt) dni, Dzierżawca będzie miał prawo do natychmiastowego wypowiedzenia Umowy.

2. Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy zawiadamiając o dacie i godzinie przekazania Przedmiotu Dzierżawy, co najmniej 14 (czternaście) dni przed wyznaczoną datą przekazania. Strony zgadzają się, iż z dniem przekazania Przedmiotu Dzierżawy przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Przedmiotu Dzierżawy ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na jego terenie z wyjątkiem szkód wyrządzonych przez Wydierżawiającego, Siłę Wyższą, osoby trzecie, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.

(...)

4. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się na nieruchomości/nieruchomościach w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy w terminie określonym w ponownym wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 lub mimo stawienia się na nieruchomości/nieruchomościach odmówi podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego, z przyczyn innych niż określone w ust. 5, Wydierżawiający może – stosownie do swego wyboru – złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym albo podpisać Protokół Zdawczo- Odbiorczy także w imieniu Dzierżawcy.

5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania Protokołu Zdawczo – Odbiorczego jedynie wtedy, gdy Przedmiot Dzierżawy nie jest zgodny z Umową lub gdy występują wady, znacząco utrudniające lub uniemożliwiające zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydierżawiającego, po którym nastąpi przekazanie Przedmiotu Dzierżawy. Termin zostanie ustalony w oparciu o technicznie uzasadniony czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia, każda ze Stron – po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto-) dniowym powiadomieniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona wypowiedzieć Umowę ze skutkiem

natychmiastowym. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.

(...)

7. Z czynności przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy przez Wydzierżawiającego oraz zwrotu po upływie okresu dzierżawy, sporządzone zostaną protokoły z opisem stanu Przedmiotu Dzierżawy. W Protokole Zdawczo-Odbiorczym Strony wskażą wszystkie wady Przedmiotu Dzierżawy, które nie utrudniają w sposób istotny lub nie uniemożliwiają użytkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową. Takie wady zostaną usunięte przez Wydzierżawiającego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku, gdy Wydzierżawiający nie usunie takich wad, Dzierżawca będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt Wydzierżawiającego (w szczególności poprzez potrącenie poniesionych kosztów z należnych Wydzierżawiającemu płatności wynikających z niniejszej Umowy).

(...)

9. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zostanie sporządzony Protokół Zdawczo – Odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wydzierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na 30 (trzydzieści) dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli któraś ze Stron nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia drugą Stronę do sporządzenia Protokołu Zdawczo – Odbiorczego bez udziału nieobecnej Strony, lecz z wiążącym dla niej skutkiem. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na terenie nieruchomości, na której/których znajduje się Przedmiot Dzierżawy, jeśli Dzierżawca ich nie usunął.

(...)

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 5:

Dotyczy §5 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę § 5 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

- 1. Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy część/części nieruchomości MOP określoną/określone w załączniku nr 3 do Umowy oraz umożliwi Dzierżawcy budowę wszelkiej infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania ogólnodostępnej stacji ładowania zgodnie z niniejszą Umową.**
- 2. W przypadku pisemnego wniosku Dzierżawcy o dodatkowe informacje lub dokumentację dotyczącą Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiązuje się w miarę posiadania do przekazania ich Dzierżawcy, w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia złożenia wniosku.**
- 3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót w każdym czasie i na każdym etapie trwania Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od zgłoszenia takiej potrzeby, z zastrzeżeniem przestrzegania wszelkich przepisów oraz zaleceń kierownika budowy na terenie budowy. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót, w terminie 7 (siedmiu) dni od zgłoszenia takiego żądania.**
- 4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektów zbudowanych na wydzierżawionej/wydzierżawionych części/częściach nieruchomości, w terminie 7 (siedmiu) dni od zgłoszenia takiego żądania.**
- 5. W przypadku stwierdzenia niewłaściwej realizacji Umowy Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając technicznie uzasadniony termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych, z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP, w wypadku których termin na usunięcie lub wprowadzenia odpowiednich środków bezpieczeństwa, może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania Strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 6 ust. 45.**
- 6. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydzierżawiający, po dodatkowym wezwaniu skierowanym do Dzierżawcy do usunięcia nieprawidłowości w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania oraz po bezskutecznym upływie tego terminu uprawniony jest do:**

- a. naliczenia kar umownych zgodnie z § 10 ust. 3 poniżej, do czasu usunięcia nieprawidłowości;
- b. usunięcia nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z § 10 ust. 3.

7. Wydzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na części/częściach nieruchomości/nieruchomościach oddanej/oddanych w dzierżawę, za które Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.

8. W przypadku, gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez OSD, Wydzierżawiający w drodze Umowy nieodpłatnie użyczy Dzierżawcy niezbędną część nieruchomości MOP w pasie drogowym, przeznaczoną na posadowienie abonenckiej instalacji elektroenergetycznej niezbędnej do zasilania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Możliwość zawarcia takiej umowy będzie przedmiotem analizy Wydzierżawiającego po złożeniu stosownego wniosku przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający przeanalizuje wniosek Dzierżawcy (indywidualnie dla każdej lokalizacji oraz warunków przyłączenia) biorąc po uwagę m.in.: uwarunkowania techniczne, terenowe, istniejącą i planowaną infrastrukturę, planowane przebudowy infrastruktury drogowej, obowiązujące gwarancje wykonawcy drogi oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego. Strony będą w dobrej wierze współpracować w celu uzgodnienia warunków umowy i zapewnienia jej zawarcia bez zbędnej zwłoki, w każdym przypadku w terminie do 30 (trzydziestu) dni od otrzymania wniosku Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego. W razie potrzeby i jeśli będzie to technicznie wykonalne, Strony będą współpracować w dobrej wierze w celu czasowego lub stałego podłączenia ogólnodostępnej stacji ładowania do istniejącej infrastruktury MOP.

9. Wydzierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania z pozostałej części nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie, w której znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację niniejszej Umowy, w szczególności świadczenie usługi ładowania, co Wydzierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a podmioty te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych.

10. Wydzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, bez zbędnej zwłoki, w szczególności co do dostarczenia zgód i oświadczeń, jeżeli będą one wymagane w celu

zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem Umowy dzierżawy i także do współpracy z odpowiednimi organami i osobami trzecimi w zakresie niezbędnym do wykonania Umowy.

11. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utrudnienia w dojeździe do Nieruchomości, w szczególności za przejściowe lub trwałe zakłócenia ruchu drogowego na autostradzie / drodze ekspresowej, chyba że utrudnienie w dostępie do Przedmiotu Dzierżawy wynika z przyczyn leżących po stronie Wyzdierżawiającego.

12. Strony zgadzają się, że Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zmniejszenie natężenia ruchu drogowego, w tym w szczególności powstałe w wyniku jakichkolwiek ograniczeń ruchu drogowego w związku z pracami lub robotami prowadzonymi na autostradzie/ drodze ekspresowej, pod warunkiem, że Wyzdierżawiający podejmie uzasadnione działania w celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do Przedmiotu Dzierżawy w okresie tych ograniczeń. Ponadto, Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu drogowego na autostradzie/ drodze ekspresowej będzie mniejsze od zakładanego w prognozach, założeniach, statystykach czy też w jakichkolwiek innych opracowaniach, na których oparł się Dzierżawca przy podejmowaniu decyzji o złożeniu oferty i/lub zawarciu niniejszej Umowy.

13. W razie wystąpienia zakłóceń w korzystaniu z Przedmiotu Dzierżawy (w szczególności w przypadku zakłóceń w ruchu drogowym na autostradzie/drodroze ekspresowej lub innych okoliczności znacznie utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy), leżących po stronie Wyzdierżawiającego lub OSD, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego i Czynszu Dzierżawnego za cały okres trwania zakłóceń, pod warunkiem, że trwałe zakłócenia ruchu drogowego występują nieprzerwanie co najmniej przez okres pełnych 24 (dwudziestu czterech) godzin. W takim przypadku Czynsz Podstawowy będzie obniżony proporcjonalnie za każde pełne 24 (dwadzieścia cztery) godziny trwania zakłóceń. Przez „zakłócenia

ruchu drogowego na autostradzie/ drodze ekspresowej” Strony zgodnie uznają, w szczególności wyłączenie autostrady/drogi ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.

14. Wyzdierżawiający umożliwi wszystkim właściwym organom, wykonawcom, osobom trzecim itp. wejście na teren MOP oraz Przedmiotu Dzierżawy w zakresie niezbędnym do realizacji Umowy, w szczególności w celu budowy, weryfikacji technicznej oraz dopuszczenia

ogólnodostępnej stacji ładowania do użytkowania. Wyzierzawiający zapewni również odpowiednie media niezbędne do budowy infrastruktury Dzierżawcy, w szczególności wodę i energię elektryczną.

15. Wyzierzawiający powstrzyma się od wszelkich prac konserwacyjnych, serwisowych lub jakiegokolwiek innej ingerencji w infrastrukturę, którą Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać, serwisować lub eksploatować zgodnie z niniejszą Umową.

16. Wyzierzawiający zapewni zwykły dostęp pojazdom elektrycznym do Przedmiotu Dzierżawy przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, na warunkach w niej określonych.

17. Wyzierzawiający powiadomi Dzierżawcę, z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem o wszelkich zdarzeniach, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność Dzierżawcy i/lub realizację niniejszej Umowy, w szczególności o wszelkich ograniczeniach dostępu do Przedmiotu Dzierżawy lub przewidywanych przerwach w dostawie energii elektrycznej.

18. Wyzierzawiający zobowiązuje się do utrzymania MOP w stanie umożliwiającym prawidłowe korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności poprzez zapewnienie odpowiedniego czyszczenia, konserwacji, napraw, usuwania śniegu i lodu itp. Wszelkie prace remontowe na terenie MOP oraz wszelkie roboty budowlane wykonywane przez Wyzierzawiającego będą prowadzone w sposób minimalizujący ich negatywny wpływ na działalność Dzierżawcy na Przedmiot Dzierżawy

Odpowiedź:

Wyzierzawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy dzierzawy.

Pytanie nr 6:

Dotyczy §6 ust. 6, 9-10, 12, 16, 22, 25-26, 29-32, 34-39, 42-43, 45, 47-49 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wyzierzawiający dopuszcza zmianę § 6 ust. 6, 9-10, 12, 16, 22, 25-26, 29-32, 34-39, 42-43, 45, 47-49 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

(...)

7. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem dokona podłączeń wg. zaakceptowanego projektu. Koszty zużycia mediów (np. energii elektrycznej, wody) będą w całości po stronie Dzierżawcy, bez jakichkolwiek dodatkowych opłat czy marż Wyzierzawiającego.

(...)

9 Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt:

- a. uzyska warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wszystkie inne dokumenty niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych;**
- b. zaprojektuje i wykona, niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych, między innymi WLZ (wewnętrzną linię zasilającą) w sytuacji wydania przez OSD warunków przyłączenia do sieci na poziomie nN albo abonencką doziemną linię kablową SN oraz abonencką stację transformatorową SN/nN w sytuacji wydania przez OSD warunków przyłączenia do sieci na poziomie SN;**
- c. posadowi dodatkową stację transformatorową bądź dokona wymiany istniejącej stacji transformatorowej na warunkach uzgodnionych przez Wydierżawiającego oraz OSD, jeżeli zapotrzebowanie na energię wynikającą z budowy ogólnodostępnej stacji ładowania powodować będzie taką konieczność, a brak będzie możliwości przyłączenia bezpośrednio do sieci zasilającej MOP, z zastrzeżeniem ust. 10;**
- d. odtworzy istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z układem pomiarowym.**

Jednakże Wydierżawiający zobowiązuje się do współpracy z Dzierżawcą w dobrej wierze, w szczególności do przekazania Dzierżawcy wszelkich niezbędnych dokumentów, informacji, oświadczeń, zgód, pełnomocnictw oraz udzielenia odpowiedniego dostępu do Przedmiotu Dzierżawy lub nieruchomości sąsiednich jakie mogą być wymagane przez Dzierżawcę, w terminie 7 (siedmiu) dni od odpowiedniego żądania Dzierżawcy.

10 W przypadku, gdy stacja transformatorowa służy do zasilania dwóch MOP, na których mają zostać zlokalizowane stacje ładowania różnych Dzierżawców i w obu przypadkach Dzierżawcy będą się przyłączać do stacji transformatorowej Wydierżawiającego, koszt wymiany istniejącej stacji transformatorowej, o którym mowa w ust. 9 lit. c zostanie poniesiony przez Dzierżawców w równych częściach. Szczegółowe zasady realizacji i rozliczeń określi wówczas porozumienie zawarte między Wydierżawiającym a Dzierżawcami uczestniczącymi w wymianie stacji transformatorowej, którzy to Dzierżawcy działać będą z poszanowaniem interesów podmiotów trzecich.

(...)

12. W sytuacji stwierdzenia przez Dzierżawcę, że istnieje konieczność zainstalowania infrastruktury technicznej wykraczającej poza Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca zwróci się ze stosownym wnioskiem do

Wydzierżawiającego o zajęcie pasa drogowego na zasadach opisanych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 czerwca 2023 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg, których zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, a Wydierżawiający umożliwi takie zajęcie.

(...)

16. Dzierżawca przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót opracuje i uzgodni z Wydierżawiającym dokument pt. „Program Zapewnienia Jakości” dla wykonywanych robót budowlanych, który będzie określał w szczególności sposób i technologię wykonywania robót oraz właściwe ich zabezpieczenie. Wydierżawiający nie może odmówić zatwierdzenia dokumentu, o ile będzie on zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz dobrymi praktykami rynkowymi.

(...)

22. Dzierżawca nie może rozpocząć użytkowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych bez pisemnego potwierdzenia przez Wydierżawiającego zakończenia prac porządkowych. Jeżeli Wydierżawiający nie zgłosi zastrzeżeń do wykonanych prac porządkowych w ciągu 30 dni od dnia powiadomienia go przez Dzierżawcę o ich zakończeniu, uznaje się, że prace te zostały zaakceptowane przez Wydierżawiającego.

(...)

25. W przypadku, gdy wyniesienie oznakowania pionowego będzie wymagało wymiany istniejących zbiorczych tablic informacyjnych (tj. D-34b), Wydierżawiający dokona ich wymiany i wyniesienia w terenie, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów Wydierżawiającemu w uzgodnionej kwocie odpowiadającej posadowieniu pięciu pojedynczych znaków D-23c przed MOP (uwzględniając koszty produkcji znaku i jego posadowienia wraz z fundamentami), na podstawie przedstawionych przez Wydierżawiającego informacji i dokumentów. W przypadku zmiany właściwych przepisów prawa Dzierżawca na każdym etapie trwania Umowy dokona zmiany oznakowania miejsca ładowania pojazdów elektrycznych po uprzednim uzgodnieniu z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA.

26. Dzierżawca, najpóźniej w dniu uruchomienia ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych, na własny koszt i własnym staraniem ustawi tablicę informacyjną, na której określi zasady korzystania z ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Na żądanie Dzierżawcy, Wydierżawiający wyrazi zgodę na umiejscowienie tablicy

informacyjnej poza Przedmiotem Dzierżawy, a czynsz należny za korzystanie z takiego obszaru będzie uznany za uwzględniony w Czynszu Dzierżawnym.

(...)

29. Dzierżawca użytkować będzie Przedmiot Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie.

30. Z zastrzeżeniem konserwacji, napraw, prac adaptacyjno-remontowych, awarii oraz innych okoliczności niezależnych od Dzierżawcy zapewni dostępność ogólnodostępnej stacji ładowania dla klientów przez całą dobę 7 (siedem) dni w tygodniu.

31. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania infrastruktury wybudowanej przez Dzierżawcę w stanie niepogorszonym. W odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca będzie odpowiedzialny za drobne bieżące naprawy. Wydzierżawiający będzie odpowiedzialny za wszystkie pozostałe naprawy Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca ma prawo tymczasowo odinstalować ogólnodostępną stację ładowania bądź jej punkt, w celu jego naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, w jakimkolwiek momencie w trakcie trwania niniejszej Umowy. W przypadku konieczności dokonania naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, Dzierżawca ma obowiązek zamontowania w ciągu 7 (siedmiu) dni urządzenia zastępczego o wymaganych parametrach oraz jeżeli jest to wymagane, zgłoszenia w ww. terminie do Urzędu Dozoru Technicznego stosownego wniosku o przeprowadzenie badań technicznych, o których mowa w ustawie z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych. Stację ładowania, lub o ile to konieczne punkt ładowania, należy uruchomić bez zbędnej zwłoki po uzyskaniu odbioru technicznego ze strony Urzędu Dozoru Technicznego. W wypadku przywrócenia pierwotnego urządzenia Dzierżawca najpóźniej w dniu powtórnej instalacji zobowiązany jest zgłosić ten fakt do Urzędu Dozoru Technicznego oraz do wiadomości Wydzierżawiającego oraz uruchomić urządzenie bez zbędnej zwłoki po uzyskaniu odbioru technicznego. Dla uniknięcia wątpliwości w wypadku braku realizacji powyższego obowiązku zastosowanie ma § 10 ust. 2.

32. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z Przedmiotem Dzierżawy po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydzierżawiającego. Prace adaptacyjno-remontowe trwające do 4 (czterech) godzin lub prace wymagające natychmiastowego wykonania nie wymagają zgłoszenia do Wydzierżawiającego.

(...)

34. Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zobowiązuje się nie poddzierżawiać Przedmiotu Dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich.

35. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem ogólnodostępnych stacji ładowania oraz (w przypadku posadowienia) automatu vendingowego/sklepu autonomicznego będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę, w tym koszty związane z realizacją prac na Przedmiocie Dzierżawy w zakresie utrzymania letniego i zimowego, chyba że Dzierżawca poniosł te koszty w wyniku działań lub zaniechań Wydierżawiającego.

36. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania wszelkich wymaganych prawem uprawnień do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz świadczenia usługi ładowania. Uprawnienia te, będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia działalności na Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydierżawiającego.

37. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy, zdaniem Dzierżawcy, istnieje ryzyko, że Dzierżawca nie spełni wymagań obowiązujących przepisów prawa i powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności.

38. Nieuzyskanie lub utrata uprawnień, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia działalności, skutkujące koniecznością zaprzestania zamierzonego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową, uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 11.

39. Strony przejmują na siebie całą odpowiedzialność za swoją działalność oraz działania swoich pracowników. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawcy nie wolno dysponować nieruchomością niestanowiącą Przedmiot Dzierżawy.

(...)

42. Po zakończeniu Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia urządzeń ładujących pojazdy elektryczne (bez usuwania wybudowanych abonenckich instalacji elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych zasilających ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych, które stają się własnością Wydierżawiającego po wypłaceniu Dzierżawcy odszkodowania w wysokości ich wartości rynkowej), zabezpieczenia i uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie. W przypadku niedoprowadzenia Przedmiotu Dzierżawy

do stanu poprzedniego czynność tą wykona Wydzierżawiający na koszt Dzierżawcy, jeśli Dzierżawca nie wykona tego obowiązku w terminie 7 (siedmiu) dni od dodatkowego wezwania Wydzierżawiającego do jego wykonania. Mienie pozostawione na Przedmiocie Dzierżawy, po zakończeniu Umowy, zostanie usunięte lub przeniesione, na koszt Dzierżawcy, w miejsce składowania bez odszkodowania za jego ewentualne uszkodzenie lub zniszczenie, jeżeli Dzierżawca nie wykona tego obowiązku w terminie 7 (siedmiu) dni od dodatkowego wezwania Wydzierżawiającego do jego wykonania.

43. Dzierżawca na pisemne żądanie Wydzierżawiającego udostępni w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania żądania dane dotyczące usług ładowania zrealizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, wskazujące co najmniej liczbę i wartość zrealizowanych sesji ładowania, średni czas ładowania, pobraną energię w kWh oraz przychody ze sprzedaży w rozbiciu na punkty ładowania z tym zastrzeżeniem, że udostępnione dane stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy i Wydzierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności.

(...)

45. Z dniem podpisania Umowy Strony wymienią się danymi kontaktowymi do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy zawierające co najmniej nr telefonu komórkowego oraz adresy poczty elektronicznej, wraz ze wskazaniem zakresu odpowiedzialności. Dane te będą aktualizowane w wypadku zmiany personelu.

(...)

47. Dzierżawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami działającymi na zlecenie Wydzierżawiającego na terenie MOP. W tym celu Dzierżawca zobowiązuje się m.in. do negocjowania w dobrej wierze projektów organizacji ruchu, projektów budowlanych lub innych dokumentów, oraz udostępni teren Przedmiotu Dzierżawy na czas potrzebny do wykonania prac, jeśli będzie to niezbędne do wykonania obowiązków tych podmiotów na Przedmiocie Dzierżawy.

48. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie drobne bieżące naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy, a także wszelkie prace konserwacyjne dotyczące infrastruktury Dzierżawcy, w celu utrzymania jej w dobrym stanie zdolnym do sprawnego prowadzenia działalności zgodnie z wymaganymi standardami.

49. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Przedmiotu Dzierżawy w należyтым stanie zgodnie z ust. 48 powyżej, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub dopuszcza do niszczenia przez inne

osoby, Wydierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia w terminie 30 (trzydziestu) dni i bezskutecznym upływie tego terminu – zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 6:

Dotyczy §7 ust. 4 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydierżawiający dopuszcza zmianę § 7 ust. 4 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

(...)

4. Przewiduje się możliwość jednokrotnego, za obopólną zgodą Stron, przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o dodatkowy okres nie dłuższy niż 5 (pięć) lat. Przedłużenie Umowy wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy.

(...)

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 7:

Dotyczy §8 ust. 4, 6-7 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydierżawiający dopuszcza zmianę § 8 ust. 4, 6-7 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

(...)

4. Zwiększenie ilości miejsc postojowych związane ze zmianą Przedmiotu Dzierżawy nastąpi z zastrzeżeniem braku wpływu na przepustowość MOP. Nowe miejsca postojowe, o ile zajdzie taka konieczność, zostaną wybudowane przez Dzierżawcę, w terminie i na warunkach określonych przez Strony, bądź w przypadku wykorzystania istniejącej infrastruktury na MOP, odtworzone w innej części MOP. Decyzję o wybudowaniu nowych miejsc postojowych podejmą Strony, w aneksie do niniejszej Umowy, a szczegółowe warunki zostaną w nim określone w sposób odpowiadający postanowieniom niniejszej Umowy.

(...)

6. W wypadku rozszerzenia zakresu Umowy wysokość Czynszu Podstawowego ulega powiększeniu o wielkość dodatkowego terenu wyrażoną w metrach kwadratowych, tj. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu dodatkowo za każdy metr kwadratowy zajęty pod powierzchnię przeznaczoną pod kolejny punkt/punkty ładowania oraz część nieruchomości niezbędną do ich obsługi, w wysokości zgodnej z Ofertą Dzierżawcy zwaloryzowaną zgodnie z §9 ust.3. Opłata naliczana będzie od faktycznej daty uruchomienia pierwszej dodatkowej ogólnodostępnej stacji ładowania zgodnie z § 9 ust. 2 poniżej.

7. W wypadku rozszerzenia zakresu Umowy w zakresie zwiększenia terenu pod posadowienie automatu vendingowego/sklepu autonomicznego, 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 daty uruchomienia automatu vendingowego/samodzielnego sklepu.

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 8:

Dotyczy §9 ust. 2, 4, 6-11, 13, 16, 20-21, 24-25, 27-29 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydierżawiający dopuszcza zmianę § 9 ust. 2, 4, 6-11, 13, 16, 20-21, 24-25, 27-29 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

(...)

2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty półrocznego Czynszu Podstawowego w wysokości:PLN (słownie:) powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT, który będzie liczony od faktycznego terminu uruchomienia pierwszej ogólnodostępnej stacji ładowania dla pojazdów osobowych na Przedmiocie Dzierżawy lub od dnia 1 stycznia 2027 r. – w zależności od tego, które zdarzenie wystąpi pierwsze. (z zastrzeżeniem, że opóźnienia w uruchomieniu pierwszej ogólnodostępnej stacji ładowania wynikające z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego i/lub okoliczności niezależnych od Dzierżawcy spowodują odpowiednie przesunięcie tego terminu)

Wysokość Czynszu Podstawowego będzie liczona za powierzchnię przeznaczoną pod budowę ogólnodostępnej stacji ładowania dla pojazdów osobowych, określoną w §2 ust. 1.

(...)

4. Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy oraz Kwota Bazowa będą waloryzowane każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w pierwszym okresie rozliczeniowym roku 2028 w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2027. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:

X_{n+1} oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej w roku kalendarzowym następującym po roku kalendarzowym „n”,

X_n oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej obowiązującą w roku kalendarzowym „n”, zaś

CPI_n oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy „n” publikowany przez Prezesa GUSu w Monitorze Polskim w roku następującym po roku kalendarzowym „n”.

Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w okresie rozliczeniowym następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.

(...)

6. Przez przychód uzyskany w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami

podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji, jeśli Dzierżawca z jakiegokolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności:

- a. wszelkie kwoty uzyskane z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach działalności gospodarczej Dzierżawcy prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont;
- b. wszelkie kwoty należne z tytułu poddzierżawy, najmu lub udostępniania w inny sposób Przedmiot Dzierżawy lub jej części osobom trzecim.

7. Do 40 (czterdziestego) dnia po danym Okresie Rozliczeniowym, po rozpoczęciu na Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę działalności gospodarczej zgodnie z Umową, Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Półroczne o wysokości przychodów osiągniętych w minionym Okresie Rozliczeniowym z działalności prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Półrocznych podpisem elektronicznym. Strony uzgodnią wzór oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami

Specyfikacji Kar Umownych, z zastrzeżeniem, że Wydzierżawiający zobowiązany jest w pierwszej kolejności przesłać Dzierżawcy dodatkowe wezwanie do wykonania tego obowiązku w terminie 7 (siedmiu) dni od jego otrzymania. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty Oświadczenia Półrocznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron.

8. Do 1 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne Oświadczenie Roczne o przychodach uzyskanych z działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Rocznych podpisem elektronicznym. Strony uzgodnią wzór oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także sposób dokonywania jego zmian.

9. Dzierżawca będzie prowadzić przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty dokumentujące wysokość przychodów osiąganych z działalności gospodarczej na Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca będzie

przechowywał te księgi i dokumenty przez okres 3 (trzech) lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wyzierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z ust. 15.

10. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty Oświadczeń Półrocznych, o których mowa w ust. 7 w ramach Oświadczenia Roczego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wyzierżawiającemu raz do roku po zakończeniu Okresu Rozliczeniowego za dany rok, w terminie od 1 lipca do 31 grudnia, w terminie wskazanym w ust. 8. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok, z zastrzeżeniem, że Wyzierżawiający zobowiązany jest w pierwszej kolejności przesłać Dzierżawcy dodatkowe wezwanie do wykonania tego obowiązku w terminie 7 (siedmiu) dni od jego otrzymania. W wypadku, gdy z Oświadczenia Roczego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów Wyzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę korygującą lub dokona korekty wystawionych faktur.

11. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w ust. 7 – 10 powyżej i ust. 16 poniżej Wyzierżawiający będzie traktował jako poufne. (...)

13. Czynsz Dzierżawny powiększony o podatek od towarów i usług lub inne należne podatki, jeśli zostaną one wprowadzone przepisami prawa w okresie trwania Umowy, będzie płatny w okresach półrocznych. Czynsz Podstawowy będzie płatny z góry w terminie wskazanym na fakturze Wyzierżawiającego dostarczonej Dzierżawcy po rozpoczęciu danego Okresu Rozliczeniowego. Czynsz od Przychodu będzie płatny po danym Okresie Rozliczeniowym, w terminie wskazanym na fakturze Wyzierżawiającego dostarczonej Dzierżawcy po otrzymaniu pisemnego Oświadczenia Półrocznego, i będzie zgodny z tym zestawieniem. (...)

16. Wyzierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w ust. 7 - 10. W tym celu Wyzierżawiający lub osoby wskazane przez Wyzierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wyzierżawiającym. Wyzierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę

o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej 30 (trzydziesto-) dniowym uprzedzeniem.

(...)

20. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 Kodeksu Cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszu. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie przypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron. Wyłączenie zastosowania art. 700 Kodeksu cywilnego nie ma zastosowania w sytuacji istotnego zmniejszenia zwykłych przychodów z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego.

21. W wypadku, o którym mowa w ust. 20 Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zaistnienia takiego zdarzenia lub 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowaniu należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie terminowi określonemu w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki przypadek jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego.

(...)

24. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 23, ważne jest przez okres od dnia zawarcia Umowy do 30 (trzydziestu) dni po jej zakończeniu. Zabezpieczenie w formie pieniężnej wnosi się na cały ten okres, zaś zabezpieczenie wniesione w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wnosi się na okres nie krótszy niż 1 (jeden) rok, z jednoczesnym zobowiązaniem się Dzierżawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy. W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia przez Dzierżawcę najpóźniej na 30 (trzydzieści) dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia (tj. gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej), Wydierżawiający zmieni formę zabezpieczenia na zabezpieczenie pieniężne, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia. Wypłata, o której mowa powyżej następuje nie później niż w ostatnim dniu ważności dotychczasowego zabezpieczenia.

25. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy lub jego podmiotu powiązanego, jej beneficjentem będzie Wydierżawiający i będzie ona bezwarunkowa, nieodwołalna oraz płatna

na pierwsze żądanie Wydierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wydierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia jej wygaśnięcia.

(...)

27. Wydierżawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z Umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane. Środki z zabezpieczenia pieniężnego zostaną zwrócone na rachunek Dzierżawcy, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia niniejszej Umowy.

28. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, określającym zaległe kwoty oraz ich podstawę prawną, o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, będzie mógł w przypadku:

- a. gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej, zażądać wypłaty z gwarancji po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji, jeśli w tym czasie Dzierżawca nie dokona zaległej płatności;
- b. zabezpieczenia pieniężnego, potrącić należną kwotę, po upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia pieniężnego, jeśli w tym czasie Dzierżawca nie dokona zaległej płatności, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

29. W wypadku zrealizowania całej lub części sumy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego, zapewnić Wydierżawiającemu uzupełnione zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, do pełnej kwoty wymaganego zabezpieczenia, poprzez dostarczenie uzupełnionej gwarancji lub uzupełnienie zabezpieczenia pieniężnego do pełnej kwoty.

Odpowiedź:

Wydierżawiający częściowo uwzględnił niniejszy wniosek i dokonuje zmian w §9.7 i §9.10 Wzoru Umowy dzierżawy, zgodnie z poniższym:

§ 9 ust. 7 Wzoru Umowy dzierżawy

Było:

„Do 20 (dwudziestego) dnia po danym Okresie Rozliczeniowym, po rozpoczęciu na Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę działalności gospodarczej zgodnie z Umową, Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Półroczne o wysokości przychodów osiągniętych w minionym Okresie Rozliczeniowym. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Półrocznych podpisem elektronicznym. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty Oświadczenia Półrocznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron”.

Jest:

„Do 20 (dwudziestego) dnia po danym Okresie Rozliczeniowym, po rozpoczęciu na Przedmiocie Dzierżawy przez Dzierżawcę działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy zgodnie z Umową, Dzierżawca będzie przedstawiać Wydzierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Półroczne o wysokości przychodów osiągniętych w minionym Okresie Rozliczeniowym. Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość podpisywania Oświadczeń Półrocznych podpisem elektronicznym. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty Oświadczenia Półrocznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron”.

§9 ust. 20 Wzoru Umowy dzierżawy

Było:

„Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty Oświadczeń Półrocznych, o których mowa w ust. 6 w ramach Oświadczenia Rocznego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wydzierżawiającemu raz do roku w terminie wskazanym w ust. 7. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok. W wypadku, gdy z Oświadczenia Rocznego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów

Wydzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę korygującą lub dokona korekty wystawionych faktur”.

Jest:

„Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty Oświadczeń Półrocznych, o których mowa w ust. 7 w ramach Oświadczenia Rocznego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wydzierżawiającemu raz do roku w terminie wskazanym w ust. 8. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok. W wypadku, gdy z Oświadczenia Rocznego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów Wydzierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę korygującą lub dokona korekty wystawionych faktur”.

Pytanie nr 9:

Dotyczy §10 ust. 1-5, 7-8 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę § 10 ust. 1-5, 7-8 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

- 1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu kary umowne, jeśli taka kara została określona w niniejszej Umowie.**
- 2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, po wcześniejszym wezwaniu przez Wydzierżawiającego do usunięcia Stanu Naruszenia w terminie określonym w przedmiotowym wezwaniu (jednak nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia doręczenia zawiadomienia) i po jego bezskutecznym upływie, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji. Kara umowna będzie naliczona od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.**
- 3. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wydzierżawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 30 (trzydziesto-) dniowego terminu do jego wykonania, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko. Koszty te będą udokumentowane i zgodne ze standardami rynkowymi. W wypadkach zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników MOP dodatkowy**

termin może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 6 ust. 45.

4. W wypadkach wypowiedzenia, przez którąkolwiek ze Stron Umowy na podstawie § 11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej Strony, druga Strona zapłaci karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego, lub w przypadku, gdy Czynsz Podstawowy nie będzie jeszcze naliczany, w wysokości 12 (dwunasto-) krotności Czynszu Podstawowego, o którym mowa w §9 ust.2.

5. Łączna wysokość kar umownych, w danym roku kalendarzowym należnych Wydzierżawiającemu nie przekroczy 2 (dwa-) krotności ostatniego Czynszu Podstawowego (z wyjątkiem kary określonej w ust. 4 powyżej).

(...)

7. Zobowiązana Strona w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty, dokona zapłaty kary umownej, pod rygorem naliczenia maksymalnych odsetek za opóźnienie, liczonych za każdy dzień zwłoki.

8. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku, gdy wysokość kary nie pokrywa w pełni poniesionej szkody.

Odpowiedź:

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

Pytanie nr 10:

Dotyczy §11 ust. 1-3, 6-8 Wzoru Umowy Dzierżawy

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę § 11 ust. 1-3, 6-8 Umowy poprzez nadanie mu brzmienia następującego:

1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania i bezskutecznym upływie tego terminu, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

a. Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia działalności polegającej na zapewnieniu ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych w terminach i na warunkach wynikających z Umowy

lub też przerwie ją bez pisemnej – pod rygorem nieważności – zgody Wyzierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;

b. Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy, z własnej winy, co do których przewidziana jest sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy;

c. Po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu na usunięcie stanu naruszenia polegającego na wykonywaniu prac budowlanych, lub jakichkolwiek innych podobnych prac w sposób sprzeczny z Umową, lub dokumentacją techniczną, lub powodujących uszkodzenie mienia Wyzierżawiającego - nie został on usunięty;

d. Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu, uniemożliwił lub utrudnił, bez uzasadnionej przyczyny, wykonywanie czynności, o których mowa w § 5;

e. Dzierżawca jest w zwłoce w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.

2. Wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Dzierżawcę w części określonej w §2 ust. 3, w przypadku wydania warunków przyłączenia, wymaganych zgodnie z niniejszą Umową, do sieci elektroenergetycznej przez OSD, w czasie nieumożliwiającym realizację prac zgodnie z harmonogramem, o którym mowa w § 6 ust. 18, lub zostaną wydane, ale nie będą przewidywały doprowadzenia przyłącza elektroenergetycznego niezbędnego do zasilania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów ciężarowych do granicy działki jednego z MOP, na którego terenie znajduje się Przedmiot Dzierżawy.

(...)

6. Dzierżawca może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wezwaniu Wyzierżawiającego do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania i bezskutecznym upływie tego terminu, jeśli Dzierżawca nie będzie mógł korzystać z Przedmiotu Dzierżawy przez okres co najmniej 30 dni z przyczyn leżących po stronie Wyzierżawiającego.

7. W przypadku rozwiązania Umowy na podstawie niniejszego paragrafu Dzierżawca doprowadzi Przedmiot Dzierżawy oraz teren, na którym prowadził jakiekolwiek prace związane z przedmiotem Umowy do stanu pierwotnego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej rozwiązania.

8. W przypadku rozwiązania Umowy w części przez Dzierżawcę na podstawie ust. 3 i 4, Dzierżawca jest zobowiązany do realizacji Umowy w zakresie §2 ust. 2.

II. Uzasadnienie wniosku

Proponowana zmiana warunków Wzoru Umowy Dzierżawy ma na celu zapewnienie równowagi praw i obowiązków obu Stron. Obecne postanowienia mogą nadmiernie obciążać Dzierżawcę, prowadząc do nierównomiernego rozłożenia ryzyka. Wprowadzenie zmian pozwoli ograniczyć jednostronne zobowiązania generujące nieuzasadnione koszty, a także doprecyzować postanowienia, co zmniejszy ryzyko sporów interpretacyjnych.

Modyfikacja warunków Umowy zwiększy jej skuteczność i przejrzystość oraz zapewni bardziej zrównoważony podział praw i obowiązków.

Odpowiedź:

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

Wniosek nr 1:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę terminu, o którym mowa w pkt 11.1 IWP, to jest terminu składania ofert, na godz. 12.00, w dniu 18 kwietnia 2025 r.?

Uzasadnienie wniosku:

Wydzierżawiający, w pismach opublikowanych w dniach 14-17 marca 2025 r., w sposób ostateczny wyjaśnił, że w przetargu mogą wziąć udział m.in. uczestnicy z innych państw członkowskich UE. Zauważyć należy, że Wydzierżawiający, od ogłoszenia przetargu, w dniu 5 lutego 2025 r., do ostatecznego terminu składania ofert, w dniu 1 kwietnia 2025 r. do godziny 12:00, określił termin 55 dni. W tej sytuacji wnioskowane przedłużenie okresu składania ofert od momentu przedstawienia przez Wydzierżawiającego wyjaśnień dotyczących zakresu podmiotowego przetargu, do proponowanego terminu mieści się w określonym wcześniej przedziale czasowym i stanowiłoby rozwiązanie proporcjonalne.

W związku z tym Oferenci zwrócili się już o wystawienie dokumentów wymaganych przez Wydzierżawiającego. Niemniej jednak, procedury oraz terminy administracyjne w tych krajach nie pozwalają na uzyskanie wymaganych dokumentów przed dotychczasowym terminem składania ofert.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pismem nr DZS.WZP.630.3.2025.DD, dokonał zmian w zakresie terminu składania ofert, tj. **z dnia 1 kwietnia 2025 roku na 11 kwietnia 2025 roku.** Godzina i miejsce składania Ofert pozostaje bez zmian.

Wniosek nr 2:

**Prosimy również o udzielenie informacji na temat następujących kwestii:
"Odwołując się do informacji zawartych w Załączniku nr 4 do IWP,
zatytułowanym „informacja dotycząca warunków przyłączyeniowych”, prosimy
o przekazanie warunków przyłączyeniowych dla MOP Zbójecka Góra."**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający w załączeniu przekazuje warunki przyłączyeniowe dla MOP Zbójecka Góra.

Z poważaniem

Piotr Kurkowski