



**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, 26-03-2025 r.

DZS.WZP.630.31.2025.DD

[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:

Prosimy o potwierdzenie, że przedmiotem dzierżawy w odniesieniu do stacji ładowania samochodów osobowych ma być jedynie obszar pod urządzenie/urządzenia stacji ładowania bez obszaru miejsc postojowych, które będą służyć do postoju samochodów podczas ładowania (to jest takie miejsca postojowe oraz ich utrzymanie, w tym utrzymanie zimowe, pozostaje po stronie Zamawiającego)?

Prosimy o wyjaśnienie przyjętej w § 2 ust. 1 umowy dzierżawy (oraz w pozostałych zapisach IWP oraz umowy dzierżawy) powierzchni 14 m² przedmiotu dzierżawy w odniesieniu do samochodów osobowych – co obejmuje ta powierzchnia? Wyjaśniamy, że powierzchnia urządzenia (ładowarki) wynosi maksymalnie 2,25 m². Cztery urządzenia zajmują zatem łącznie 10 m².

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że teren 14 m² obejmuje jedynie miejsce pod posadowienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych, zaś miejsca postojowe dedykowane do infrastruktury ładowania pojazdów osobowych zostaną udostępnione przez Wydierżawiającego i nie będą stanowiły Przedmiotu Dzierżawy. Powierzchnia ta została oszacowana przez Wydierżawiającego jako wystarczająca do posadowienia stacji ładowania dla osobowych pojazdów elektrycznych w związku z czym Oferta powinna zostać złożona w oparciu o taką właśnie powierzchnię.

Ponadto, Wydierżawiający informuje, że w ramach przedmiotowego postępowania, z wyłączeniem Lokalizacji 9, o której mowa w pkt 3.7 IWP, Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy automatu vendingowego/sklepu autonomicznego, zapewniającego możliwość zakupu m.in. produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie.

Odnosząc się do kwestii utrzymania letniego i zimowego miejsc postojowych, które będą dedykowane do obsługi stacji ładowania pojazdów elektrycznych przez Dzierżawcę, Wydierżawiający informuje, że powyższe prace będą realizowane przez Dzierżawcę.

W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości w przedmiotowym zakresie, Wydierżawiający precyzuje §6.35 Wzoru Umowy dzierżawy:

Było:

„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”.

Jest:

„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, a także letnie i zimowe utrzymanie miejsc postojowych przynależnych do wybudowanych przez Dzierżawcę stacji/punktów ładowania pojazdów elektrycznych”.

Pytanie nr 2:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę i ujednolicenie orientacyjnej powierzchni dzierżawy pod stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych do liczby 800 m² dla każdego MOPu?

Wyjaśniamy, że niezbędna powierzchnia dla jednej stacji ładowania z 2 stanowiskami postojowymi dla pojazdów ciężarowych wynosi 170-180 m². Część z orientacyjnych powierzchni posiada niewystarczającą powierzchnię dla trzech stacji ładowania oraz za dużą powierzchnię dla dwóch stacji. W lokalizacjach, gdzie orientacyjna powierzchnia pod stacje ładowania samochodów ciężarowych dla danego MOP jest mniejsza niż 800 m² może być niemożliwe posadowienie odpowiednich stacji ładowania, ponieważ na rynku nie ma obecnie dostępnych stacji o mocy większej niż 400 kW oraz nie znana jest data wprowadzenia na rynek stacji w standardzie MCS. W szczególności zwracamy uwagę na następujące lokalizacje:

- a) MOP Ciosny Północ;**
- b) MOP Ciosny Południe;**
- c) MOP Zbójecka Góra.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach IWP oraz załącznikach.

Ponadto, Wydzierżawiający informuje, że w przypadku stacji ładowania dla pojazdów ciężarowych Wydzierżawiający nie określa ilości miejsc postojowych a jedynie teren dzierżawy zaznaczony w załączniku nr 3 do IWP, który zobowiązany jest zagospodarować Dzierżawca w taki sposób, aby w wyznaczonym obszarze zlokalizować stacje ładowania oraz miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, spełniając tym samym wymagania określone w pkt 4.2 IWP.

Zaznaczyć w tym miejscu również należy, że Przedmiot Dzierżawy, tj. teren przeznaczony pod infrastrukturę dla pojazdów ciężarowych, został oszacowany przez Wydzierżawiającego biorąc pod uwagę obecne ograniczenia techniczne, terenowe oraz inne uwarunkowania związane z wykorzystaniem MOP na potrzeby obsługi pojazdów ciężarowych.

Pytanie nr 3:

Prosimy o wyjaśnienie, doprecyzowanie i ujednolicenie w ramach wszystkich dokumentów przetargowych pojęcia „Czynszu od Przychodu”.

Zwracamy uwagę, że pojęcie to jest w dokumentacji używane niejednoznacznie i co do zasady rozbieżnie. I tak np. w pkt 13.6.2 IWP wskazuje się, że czynsz od

przychodu jest czynszem liczonym od całości przychodu netto uzyskiwanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym. Dopiero we wzorze umowy dzierżawy (§ 1 pkt 4, § 9 ust. 4) pojawia się wskazanie, że Czynsz od Przychodu będzie płacony w stawce procentowej od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym na Przedmiocie Dzierżawy, w tym z tytułu poddzierżawy.

W naszej ocenie nie ulega kwestii, że czynsz od całości przychodu netto Dzierżawcy a danym okresie rozliczeniowym, a czynsz od całości przychodu netto z działalności Dzierżawcy prowadzonej na przedmiocie dzierżawy to dwa zupełnie inne, diametralnie różniące się od siebie pojęcia, generujące bardzo głęboką różnicę co do kwot, od których taki czynsz miałby być naliczany. Zwracamy też uwagę, że IWP nie zawiera doprecyzowania co do przychodu z działalności na przedmiocie dzierżawy, odnosi się do całego przychodu netto Dzierżawcy w roku rozliczeniowym, a to ten dokument określa sposób przygotowania oraz oceny oferty. W związku z faktem, że ww. rozbieżności mogą powodować znaczące i niepotrzebne wątpliwości w praktyce, i to już na etapie przygotowania ofert, prosimy o doprecyzowanie i ujednolicenie ww. pojęcia w ramach wszystkich dokumentów.

Prosimy również o wskazanie, czy:

- a) jeżeli Dzierżawca będzie posiadał plany abonamentowe to opłaty abonamentowe są wliczone w przychód z działalności na przedmiocie dzierżawy?
- b) przychód to także przychód ze sprzedaży artykułów z maszyn vendingowych i sklepów samoobsługowych?
- c) jeżeli operator posiada opłaty za minuty postoju to te opłaty są wliczane w przychód z działalności na przedmiocie dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wprowadza następujące zmiany do IWP, tj.:

pkt 13.6.2)

Było:

„Czynsz od Przychodu będzie stanowił proponowany przez Oferenta procent kwoty (zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku) liczony od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym okresie rozliczeniowym (zgodnie z definicją zawartą we wzorze umowy dzierżawy). Wydzierżawiający nie określa minimalnej wysokości Czynszu od Przychodu, którą może zaproponować Dzierżawca”.

Jest:

„Czynsz od Przychodu będzie stanowił proponowany przez Oferenta procent kwoty (zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku) liczony od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym okresie rozliczeniowym (zgodnie z definicją

zawartą we wzorze umowy dzierżawy) z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy w tym z tytułu poddzierżawy. Wydzierżawiający nie określa minimalnej wysokości Czynszu od Przychodu, którą może zaproponować Dzierżawca".

Ponadto, Wydzierżawiający odsyła do §1.4 Wzoru Umowy dzierżawy, tj. „Czynszu od Przychodu – należy przez to rozumieć proponowany przez Dzierżawcę procent (%) (zgodnie z ofertą) liczony od **całości przychodu netto** uzyskiwanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym na Przedmiocie Dzierżawy, w tym z tytułu poddzierżawy".

Wobec powyższego, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu od Przychodu netto, także z działalności, tj. opłaty abonamentowej; ze sprzedaży artykułów z maszyn vendingowych/sklepów autonomicznych; opłaty za minuty postoju na miejscach postojowych dla samochodów ciężarowych, uzyskiwanego przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy.

Pytanie nr 4:

Prosimy o potwierdzenie, że cztery miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych, o których mowa w § 2 ust. 5 umowy dzierżawy są przewidziane przez Wydzierżawiającego w takiej szerokości, która pozwoli na dostosowanie miejsc postojowych do wymagań jak dla osób z niepełnosprawnościami, w celu zapewnienia ich dostępności dla takich osób. Czy takie cztery miejsca będą przypisane do stacji ładowania, czy też Dzierżawca będzie mógł w odpowiedni sposób zagospodarować i przystosować dostępne miejsca parkingowe?

Wyjaśniamy, że aby uzyskać dwa miejsca przystosowane dla osób z niepełnosprawnością, konieczne byłoby wykorzystanie czterech standardowych miejsc postojowych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przewiduje, że liczba punktów i miejsc parkingowych przeznaczona dla pojazdów osobowych będzie nie większa niż 4 (cztery), zgodnie §2.5 Wzoru Umowy dzierżawy.

Ponadto, Wydzierżawiający informuje, że miejsca postojowe dedykowane do infrastruktury ładowania pojazdów osobowych zostaną udostępnione przez Wydzierżawiającego, zaś wymiar jednego miejsca parkingowego będzie odpowiadać wymiarom stanowiska przeznaczonego dla pojazdów osób niepełnosprawnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

W związku z powyższym, Wyzierżawiający udostępni miejsca postojowe dla pojazdów osobowych, o wymiarach stanowisk dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przylegające do Przedmiotu Dzierżawy.

Pytanie nr 5:

Prosimy o doprecyzowanie pojęcia „inne opłaty”, o którym mowa w § 2 ust. 4 oraz § 6 ust. 3 wzoru umowy dzierżawy, w szczególności poprzez wyraźne stworzenie w ramach umowy dzierżawy katalogu opłat, do których ponoszenia w okresie obowiązywania umowy dzierżawy będzie zobowiązany Dzierżawca wraz ze wskazaniem terminów i sposobu ich rozliczania.

Wskazujemy, że precyzyjne zapisy odnoszące się do zobowiązań finansowych obciążających Dzierżawcę (Oferenta) nie tylko dokładnie określają jego zobowiązania, również stanowią podstawę do przeprowadzenia prawidłowych kalkulacji.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Zgodnie z §6.3 Wzoru Umowy dzierżawy, pod pojęciem „inne opłaty”, znajduje się m.in. podatek od nieruchomości, opłaty związane z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej, jak też zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z Umową. Wyzierżawiający informuje, że nie będzie obciążał Dzierżawcy żadnymi dodatkowymi „innymi opłatami” niż te, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa.

Pytanie nr 6:

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 5 ust. 5 umowy dzierżawy poprzez wskazanie co do terminu określanego w godzinach minimalnej liczby godzin dla takiego terminu, w liczbie co najmniej 8 (ośmiu) godzin.

Wyjaśniamy, że termin określony w godzinach musi być nadal określony realnie, w sposób umożliwiającą reakcję, czy podjęcie działań przez Dzierżawcę.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 7:

Prosimy o zmianę § 5 ust. 9 poprzez usunięcie z tego postanowienia słowa „istotnie”.

Wskazujemy, że inne podmioty nie powinny utrudniać działalności Dzierżawcy prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy w żaden sposób, a nie tylko w istotny.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 8:

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 5 ust. 12 poprzez dodanie postanowień odnoszących się do sytuacji, gdy prace, w szczególności remontowe/budowlane, prowadzone na danym MOPie przez dłuższy czas uniemożliwią lub znaczenie utrudnią dostęp do stacji ładowania?

Proponujemy dodanie następującego postanowienia:

„Wydzierżawiający zapewnia, że z w żadnym wypadku, w szczególności z uwagi na prowadzone prace, w tym remontowe lub budowlane, żaden MOP nie może być niedostępny dla podróżnych przez okres dłuższy niż 1 miesiąc. Strony ustalają, że za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Dzierżawca nie będzie miał obowiązku zapłaty Czynszu Podstawowego ani Czynszu od Przychodu, a umowa ulegnie automatycznemu przedłużeniu o ten okres. Powyższe postanowienia będą miały odpowiednie zastosowanie w wypadku, kiedy z uwagi na prowadzone na MOP prace, w tym remontowe lub budowlane dostęp od Przedmiotu Dzierżawy, w tym stacji ładowania, będzie niemożliwy lub znacznie utrudniony. W każdym wypadku, o którym mowa w zdaniach poprzedzających Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o planowanych pracach lub utrudnieniach co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem”.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Ponadto, Wydzierżawiający określił w §5.13 Wzoru Umowy dzierżawy zakres dot. zwolnienia z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego tj.: *„W razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na autostradzie/drodze ekspresowej z zawinionych przyczyn, leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego 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 „istotne zakłócenia ruchu drogowego na autostradzie/ drodze ekspresowej” Strony zgodnie uznają wyłączenie autostrady/drogi ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP”.*

Pytanie nr 9:

Prosimy o wyjaśnienie, czy na poszczególnych MOP objętych Lokalizacjami są w najbliższych latach zaplanowane prace mogące powodować opóźnienia w budowie stacji ładowania?

Jeżeli będą, prosimy o wprowadzenie w umowie dzierżawy mechanizmu przewidującego odpowiednie wydłużenie terminu na uruchomienie poszczególnych stacji ładowania o poszczególnej mocy oraz odpowiednie przedłużenie okresu obowiązywania umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że obecnie nie przewiduje realizacji prac, które mogłyby powodować opóźnienia w budowie stacji ładowania przez Dzierżawcę.

Pytanie nr 10:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę brzmienia §6 ust. 5 umowy dzierżawy na następujące: „5.W przypadku planów Dzierżawcy w zakresie posadowienia automatu vendingowego / sklepu autonomicznego Dzierżawca wystąpi do Wydierżawiającego z odrębnym wnioskiem o możliwość posadowienia takiej infrastruktury na Przedmiocie Dzierżawy oraz przedstawi koncepcję projektu celem jej uzgodnienia. Strony potwierdzają, że w zależności od decyzji Dzierżawcy automat vendingowy/sklep autonomiczny będzie w miarę możliwości zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie stacji ładowania”.

Ponadto prosimy o wskazanie maksymalnej powierzchni możliwej do przeznaczenia pod ww. urządzenia w ramach umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Jednocześnie Wydierżawiający odsyła do odpowiedzi na pytanie nr 1 powyżej.

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 11:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę § 9 ust. 2, 3 i 5 wzoru umowy dzierżawy w taki sposób, aby naliczanie Czynszu Dzierżawnego za dany okres rozliczeniowy następowało w stosunku do faktycznie używanej przez Dzierżawcę w danym okresie powierzchni przedmiotu dzierżawy (dotyczy to w szczególności stacji ładowania samochodów ciężarowych)?

Wyjaśniamy, że zgodnie z treścią przywołanych postanowień Czynsz Podstawowy będzie naliczany od faktycznego terminu uruchomienia pierwszej stacji ładowania dla pojazdów osobowych/ciężarowych.

Wobec powyższego prosimy o zmianę zgodnie, z którą za dany okres rozliczeniowy Czynsz Podstawowy będzie naliczany w stosunku do powierzchni przypisanej do danej uruchomionej/używanej stacji, co w szczególności dotyczy stacji ładowania samochodów ciężarowych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

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:

Czy Zamawiający dopuszcza rozszerzenie zakresu asortymentu automatów vendingowych/sklepów autonomicznych o produkty inne niż spożywcze, np. płyn do spryskiwaczy?

Odpowiedź:

Intencją Wydierżawiającego jest umożliwienie w automatach vendingowych/sklepach autonomicznych sprzedaż m.in. produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych. Wobec powyższego, Wydierżawiający dopuszcza wprowadzenie innego asortymentu co będzie wymagało uzgodnienia z Wydierżawiającym, zgodnie z §6.5 Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 13:

Prosimy o potwierdzenie, że Dzierżawca będzie decydował o zakresie składanego wniosku o wydanie warunków przyłączenia, w szczególności o tym, czy złoży jeden wniosek łącznie na wydanie warunków przyłączenia na całą moc potrzebną docelowo do realizacji wszystkich stacji ładowania o docelowej mocy na danym MOP, czy też wnioski na określone ilości pośrednie mocy przyłączeniowej, w tym osobne wnioski co do mocy dla stacji ładowania samochodów osobowych i ciężarowych. Wyjaśniamy, że rozdzielanie warunków przyłączeniowych narzucałoby Dzierżawcy dwa różne terminy realizacji (inny czas realizacji po stronie OSD) oraz wymuszałoby wykonanie dwóch różnych przyłączy dla danego obiektu, co może w sposób zasadniczy zwiększać koszty. Najpewniej byłoby zatem nieuzasadnione zarówno organizacyjnie, jak i ekonomicznie.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z terminami wskazanymi w pkt. 4.2 IWP.

W ocenie Wydierżawiającego odrębne warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych mogą przyspieszyć realizację inwestycji do budowy stacji ładowania pojazdów osobowych.

Pytanie nr 14:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę treści § 7 ust. 4 w następujący sposób:
„4. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o okres nie dłuższy niż 5 (pięć) lat. Przedłużenie Umowy na wniosek Wydierżawiającego wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy. Strony zgodnie ustalają, że w wypadku złożenia przez Dzierżawcę pisemnego wniosku, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Umowa ulegnie przedłużeniu o czas wskazany w zdaniu poprzedzającym na dotychczasowych zasadach.”

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 15:

Prosimy o potwierdzenie, że „prace na Przedmiocie Dzierżawy w zakresie utrzymania letniego i zimowego”, o których mowa w § 6 ust. 35 umowy dzierżawy obejmują odśnieżanie przez Wydierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy, w tym

także miejsc postojowych/parkingowych dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych/parkingowych dla pojazdów ciężarowych.

Odpowiedź:

Odpowiedź na przedmiotowe pytanie została udzielona w odpowiedzi na pytanie nr 1.

Pytanie nr 16:

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 6 ust. 28 ostatni akapit w następujący sposób: „W przypadku braku uzyskania warunków przyłączenia do sieci lub nieuzyskania przez Dzierżawcę prawa do dysponowania na cele budowlane nieruchomościami podmiotów trzecich, przez które przebiegać ma – zgodnie z uzyskanymi przez Dzierżawcę warunkami przyłączenia – przyłączy elektroenergetyczne lub odpowiednich tytułów prawnych do tych nieruchomości, umożliwiających uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych, zgodnie z powyższymi terminami, to Dzierżawca ma obowiązek uruchomić stację w najszybszym możliwym terminie tj. nie później niż w ciągu 160 (stu sześćdziesięciu) dni, licząc od dnia doręczenia powiadomienia przez OSD o wykonaniu przyłącza i możliwości przyłączenia stacji ładowania pojazdów elektrycznych do dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub uzyskania wszystkich niezbędnych tytułów prawnych.”.

Wyjaśniamy, że wedle dotychczasowego doświadczenia widzimy trend, w którym miejsce przyłączenia do sieci może być zlokalizowane na terenie stacji transformatorowej OSD oddalonej o kilka kilometrów od danego MOP. Oznacza to, że kabel zasilający stację ładowania musi zostać przeprowadzony przez działki podmiotów trzecich, co do których Dzierżawca w chwili zawierania umowy dzierżawy nie ma żadnego tytułu prawnego, ani wiedzy, kiedy taki tytuł uzyska. Jako, że będzie to okoliczność w znacznym stopniu niezależna od Dzierżawcy, prosimy o uwzględnienie tego faktu w terminach uruchomienia stacji ładowania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian i pozostaje przy obecnych zapisach Umowy Dzierżawy. Natomiast należy zwrócić uwagę, że zgodnie z założeniami wzoru Umowy Dzierżawca może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej pojazdów ciężarowych o ile przyłączy nie będzie doprowadzone do granicy MOP przez OSD.

Pytanie nr 17:

Prosimy o zmianę § 5 ust. 8 umowy dzierżawy i nadanie mu następującej treści: „5. 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."

Wyjaśniamy, że w wypadku, gdy użyczenie nieruchomości będzie koniecznością, elementem niezbędnym w celu realizacji przez Dzierżawcę jego zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy (w szczególności do wybudowania odpowiednich stacji ładowania), zawarcie odpowiedniej umowy użyczenia winno być obowiązkiem, bowiem odmowa jej zawarcia uniemożliwi Dzierżawcy wykonanie umowy. Ewentualnie, jeżeli Zamawiający nie zgadza się na wprowadzenie powyższej zmiany, prosimy o dodanie w treści umowy dzierżawy przesłanki do wypowiedzenia tej umowy przez Dzierżawcę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku, gdy Wydierżawiający odmówi zawarcia niezbędnej umowy użyczenia, o której mowa w § 5 ust. 8 umowy.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 18:

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość rozliczenia nakładów, które mają być przez Dzierżawcę pozostawione po zakończeniu umowy dzierżawy i związaną z tym zmianę reguły opisanej w § 6 ust. 42 umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie będzie dokonywał Dzierżawcy zwrotu jakichkolwiek nakładów związanych z wybudowaniem stacji ładowania, w tym infrastruktury niezbędnej do ich funkcjonowania.

Pytanie nr 19:

Czy Zamawiający dopuszcza usunięcie postanowień § 10 ust. 3 i 4 umowy dzierżawy? Wyjaśniamy, że postanowienia te przewidują niewspółmiernie wysokie konsekwencje po stronie Dzierżawcy w stosunku do wagi naruszonych obowiązków. W szczególności odnosi się to do § 10 ust. 4 umowy, który przewiduje karę umowną w wysokości czynszu dzierżawnego za okres 6 lat. Jednocześnie postanowienie to pozostaje w sprzeczności z rocznym limitem kar umownych, o którym mowa w § 10 ust. 5 wzoru umowy (jest to czterokrotność czynszu podstawowego) – proponujemy ewentualne dostosowanie wysokości kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 4 do limitu kar określonego w § 10 ust. 5.

Odpowiedź:

W pierwszej kolejności Wydzierżawiający wskazuje, że sankcje zawarte w §10.3 i 4 Wzoru Umowy dzierżawy dotyczą sytuacji, w których Dzierżawca nie wywiązuje się z realizacji obowiązków umownych. Ponadto, w każdym przypadku zanim Wydzierżawiający podejmie działania określone w tych postanowieniach, to najpierw wyznacza Dzierżawcy dodatkowy termin, co najmniej 14 dniowy na podjęcie działań określonych w Umowie. Dopiero po spełnieniu powyższych przesłanek uprawnienie Wydzierżawiającego do wykonania zastępczego (§10 ust. 3) oraz wypowiedzenia Umowy i nałożenia kary z tego tytułu (§10 ust. 4) się materializuje. Uprawnienia te są konieczne do zabezpieczenia interesów Wydzierżawiającego oraz użytkowników MOP i stacji ładowania.

Z powyższych względów, Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Dodatkowo Wydzierżawiający informuje, że zapisy §10.4 Wzoru Umowy dzierżawy nie są sprzeczne z postanowieniami §10.5 Wzoru Umowy dzierżawy. Wydzierżawiający wskazuje, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydzierżawiającemu kary umowne, zgodnie ze Specyfikacją Kar, stanowiącą załącznik nr 4 do Umowy. Powyższe kary będą naliczane z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Dzierżawcę.

W przypadku wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego Umowy na podstawie § 11 Wzoru Umowy, z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności ostatniego Czynszu Podstawowego. Powyższa kara będzie naliczana z tytułu wypowiedzenia od Umowy. W tym przypadku Wydzierżawiający wraz ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy przestanie dalej naliczać karę z tytułu nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy.

Pytanie nr 20:

Wnosimy o ograniczenie określonego w Specyfikacji Kar Umownych katalogu tych kar, poprzez rezygnację z kar poza pierwszą pozycją w tej Specyfikacji lub – jeśli Zamawiający nie wyrazi na to zgody co najmniej wprowadzenie zmian w tej Specyfikacji opisanych poniżej. Wyjaśniamy w pierwszej kolejności, że katalog kar zawiera szereg przesłanek przewidujących naliczenia kar z powodu okoliczności niezależnych od Dzierżawcy, co nie powinno mieć miejsca. Zgodnie z ugruntowanym obecnie poglądem doktryny i orzecznictwa, kary umowne powinny być odnoszone do okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona umowy obciążana karą, w tym m.in. za zwłokę, nie zaś za opóźnienie. Tymczasem w Specyfikacji wskazanych jest szereg przesłanek, np. brak opracowania projektu, uzgodnienia i wdrożenia czasowej organizacji ruchu (§6 ust. 14 i 23 umowy), brak terminowego przekazania wydzierżawiającemu następujących

dokumentów (...), które to przesłanki umożliwiają naliczenie kar umownych za opóźnienie powstałe z powodów niezależnych od Dzierżawcy. Podkreślić należy, że Dzierżawca nie może być obciążany skutkami choćby odmowy wydania dla niego warunków przyłączenia przez właściwego operatora sieci, czy też odmową udzielenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez podmiot trzeci.

Dodatkowo w wypadku, gdy kary umowne mają być naliczane za każdy dzień trwania naruszenia, konieczne byłoby wprowadzenie w umowie szeregu zmian, które umożliwiłyby w każdym przypadku określenie terminu, od którego dana kara może być w o ogóle naliczana, wraz z określeniem całego towarzyszącego temu mechanizmu, łącznie z określeniem terminów dla Wydierżawiającego na dokonanie uzgodnień oraz stworzeniem katalogu okoliczności, które spowodują przedłużenie terminu na dokonanie czynności (choćby o wskazane powyżej okoliczności niezależne od Dzierżawcy). Sytuacja taka będzie odnosiła się chociażby do wspomnianego już powyżej terminowego przekazania Wydierżawiającemu takich dokumentów jak koncepcja zagospodarowania terenu, czy projekt budowlany – w sytuacji, gdy w umowie nigdzie nie został określony termin ich przekazania.

Zwracamy też uwagę, że za jedno naruszenie umowy powinna być określona jedna kara, gdy tymczasem za naruszenie w postaci poddierżawy bez zgody Wydierżawiającego przewidziano naliczenie dwóch kar. Jakkolwiek są one przypisane do dwóch stanów po stronie Wydierżawiającego, to po stronie Dzierżawcy jest to jedno naruszenie jednego zobowiązania umownego, za które powinna być przewidziana jedna kara.

Odpowiedź:

W ocenie Wydierżawiającego odniesienia w Specyfikacji kar są prawidłowe. Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Wydierżawiający wskazuje, że ewentualne kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, będą naliczane dopiero po wcześniejszym wezwaniu przez Wydierżawiającego do usunięcia Stanu Naruszenia w terminie określonym w przedmiotowym wezwaniu i po jego bezskutecznym upływie.

Jednocześnie Wydierżawiający wskazuje, że zgodnie z założeniami, sieć elektroenergetyczna ma być wybudowana przez Operatora Sieci Dystrybucji Energii Elektrycznej do granicy działki MOP.

Zgodnie z §6.28 Wzoru Umowy dzierżawy *„Dzierżawca zobowiązany jest dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej (jeśli będą konieczne), które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych,*

zgodnie z powyższymi terminami. W tym celu Dzierżawca wystąpi o warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla każdego MOP do właściwego OSD (...)".

W przypadku wydania warunków przez OSD, które nie przewidują doprowadzenia przyłącza elektroenergetycznego przez OSD do granicy działki MOP, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca ma możliwość samodzielnego doprowadzenia ww. infrastruktury do wskazanego przez OSD punktu przyłączeniowego w uzyskanych warunkach przyłączeniowych. Niemniej jednak, w przypadku braku zainteresowania Dzierżawcy samodzielnym wybudowaniem przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej, Dzierżawca może rozwiązać w części Umowę, zgodnie z §11.3 Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 21:

Prosimy o wprowadzenie do wzoru umowy dzierżawy zgody Wydzierżawiającego (Zamawiającego) na dokonanie cesji umowy (to jest przeniesienia ogółu praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy) na inny podmiot w ramach tej samej grupy kapitałowej.

Proponujemy wprowadzenie postanowienia do § 8 ust. 8: „8. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę cesji (tj. przeniesienia ogółu praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy) na inny podmiot w ramach tej samej grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca. Dzierżawca zawiadomi Wydzierżawiającego o zamiarze dokonania cesji, jak również o podmiocie, na który zostanie przeniesiony ogół praw i obowiązków Dzierżawcy w terminie 14 dni przed planowanym ich przeniesieniem”.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przewiduje w toku realizacji umowy możliwość dokonania cesji umowy dzierżawy na inny podmiot, o ile ten podmiot spełnia wymagania określone w pkt 7 i 8 IWP. Wówczas Dzierżawca powinien wystąpić z odpowiednim wnioskiem do Wydzierżawiającego, przedstawiając stosowną dokumentację.

Pytanie nr 22:

Czy Zamawiający dopuszcza dodanie w § 11 umowy ust. 3, w którym wskazane zostaną wyjątkowe okoliczności, niezależne od Dzierżawcy, pozwalające mu na rozwiązanie umowy dzierżawy?

Wyjaśniamy, że taki katalog okoliczności istnieje po stronie Wydzierżawiającego, a więc na zasadzie równowagi stron Dzierżawca w zupełnie wyjątkowych sytuacjach winien również mieć możliwość rozwiązania umowy:

„3. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

- 1) Dzierżawca, pomimo prawidłowego i terminowego złożenia (i ewentualnego uzupełnienia) wniosku nie uzyska dofinansowania z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w zakresie punktów/stacji ładowania, o których mowa w niniejszej Umowie;**
- 2) trwałych utrudnień w dojeździe do Przedmiotu Dzierżawy, które znacznie ograniczają lub uniemożliwiają Dzierżawcy prowadzenie działalności na Przedmiocie Dzierżawy,**
- 3) niezyskania przez Dzierżawcę ostatecznych warunków przyłączenia wraz z projektem umowy przyłączeniowej z powodu okoliczności leżących po stronie gestora sieci w terminie do dnia 31.12.2030 roku lub niezyskania w tym terminie tytułów prawnych lub prawa do dysponowania na cele budowlane nieruchomościami podmiotów trzecich, przez które – zgodnie z uzyskanymi przez Dzierżawcę warunkami przyłączenia – ma przebiegać przyłącze elektroenergetyczne”**

Odpowiedź:

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

Pytanie nr 23:

Prosimy o zmianę § 11 ust. 3 i 4 wzoru umowy dzierżawy poprzez nadanie im następującej treści:

„3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Dzierżawcę w całości lub w części określonej w § 2 ust. 2 lub w § 2 ust. 3, w przypadku wydania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej przez OSD, które nie przewidują doprowadzenia przyłącza elektroenergetycznego niezbędnego do zasilania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów osobowych lub ciężarowych do granicy działki jednego z MOP, na którego terenie znajduje się Przedmiot Dzierżawy.

4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Dzierżawcę w całości lub w części określonej w § 2 ust. 2 lub w § 2 ust. 3, w przypadku braku otrzymania dofinansowania na budowę ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów osobowych lub ciężarowych w ramach programów prowadzonych przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚ). Warunkiem rozwiązania Umowy na podstawie tego ustępu jest złożenie przez Dzierżawcę prawidłowego wniosku w ramach ww. postępowań w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Przez prawidłowo złożony wniosek należy rozumieć taki wniosek, który został uznany przez NFOŚ za

prawidłowy oraz który obejmował zakres Umowy określony w § 2 ust. 2 lub § 2 ust. 3, ale nie uzyskał dofinansowania”.

Odpowiedź:

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

Pytanie nr 24:

Prosimy o doprecyzowanie § 10 ust. 3 zdanie pierwsze poprzez nadanie mu treści: „Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje któregokolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wydierżawiający może, niezależnie od nałożenia kary po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do wykonania tego obowiązku z określeniem dodatkowego co najmniej 14 (czternasto-) dniowego terminu do jego wykonania i po bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu, zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na jego koszt i ryzyko”.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 25:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę § 9 ust. 11 umowy dzierżawy poprzez nadanie mu treści: „Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w ust. 6 - 9 powyżej Wydierżawiający będzie traktował jako poufne.”

Wyjaśniamy, że na podstawie przywołanych postanowień umowy będą przekazywane dane handlowe, stanowiące istotną informację o działalności Dzierżawcy i zawsze winny pozostać poufnymi. Wydierżawiający nie będzie w posiadaniu wiedzy i narzędzi umożliwiających mu ocenę, czy informacje stanowią, czy też nie tajemnice przedsiębiorstwa Dzierżawcy.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 26:

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 6 ust.28 umowy dzierżawy poprzez dodanie po drugim akapicie katalogu przypadków umożliwiających przedłużenia terminu wykonania stacji ładowania?

Wskazujemy, że doświadczenie z realizacji umów zawartych w poprzednich postępowaniach, wymuszają wprowadzenie pewnych rozwiązań do umowy, które zapewnią uproszczone tryby modyfikacji pierwotnych terminów. Poniżej proponujemy postanowienia do umowy dzierżawy:

Wskazane powyżej terminy mogą zostać przedłużone za zgodą Wydzierżawiającego w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację robót, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:

- a) warunki atmosferyczne uniemożliwiające realizację robót, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej oraz obowiązującymi w tym zakresie norm technicznych,*
- b) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych związane z przedmiotem Umowy dzierżawy, zakazujące prowadzenia robót lub nakazujące ich wstrzymanie, chyba że decyzje te wynikają z działania lub zaniechania Inwestora naruszającego prawo,*
- c) przypadki siły wyższej, w szczególności katastrofy, klęski żywiołowe, epidemie oraz pożary,*
- d) przyczyny leżące po stronie Wydzierżawiającego, Operatora Systemu Dystrybucyjnego lub podmiotów trzecich, przez których nieruchomości miałyby przebiegać niezbędna infrastruktura elektroenergetyczna.*

Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia okoliczności, o której mowa powyżej, o podstawie i okresie przedłużenia terminu w formie elektronicznej lub pisemnej. Wydzierżawiający udziela zgody na zmianę terminu w formie pisemnej lub elektronicznej i nie jest wymagane podpisanie aneksu do umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 27:

Czy Zamawiający dopuszcza wprowadzenie w § 8 ust. 1 wzoru umowy dzierżawy prawa pierwszeństwa dla Dzierżawcy w odniesieniu do rozszerzenia zakresu przedmiotu Umowy?

Wskazać należy, że Dzierżawca na podstawie umowy dzierżawy będzie zobowiązany do poczynienia znacznych nakładów, przy czym co najmniej w przypadku niektórych MOP nie będą się one ograniczały do nieruchomości Zamawiającego (na pewno zaś nie będą się ograniczać do Przedmiotu Umowy). Z uwagi na powyższe wprowadzenie w § 8 ust. 1 prawa pierwszeństwa dla Dzierżawcy w wypadku zamiaru wydzierżawienia dalszej części nieruchomości w

ramach danego MOP na działalność w zakresie prowadzenia ogólnodostępnych stacji ładowania będzie uzasadnione ekonomicznie w ramach wzajemnej współpracy.

Proponujemy zmianę § 8 ust. 1 umowy dzierżawy i nadanie mu następującej treści: *„Strony ustalają, że w okresie trwania Umowy dzierżawy, Dzierżawca nie będzie posiadał wyłączności na prowadzenie ogólnodostępnych stacji ładowania na MOP, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy. Strony ustalają jednocześnie, że Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa w zakresie prowadzenia ogólnodostępnych stacji ładowania na MOP, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy. W celu realizacji uprawnienia Dzierżawcy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę w formie dokumentowej o zamiarze przeznaczenia dalszych części MOP, na którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy na działalność w zakresie prowadzenia ogólnodostępnych stacji ładowania, wskazując planowaną liczbę punktów ładowania/stacji, ich moce oraz część nieruchomości niezbędną do ich obsługi. Dzierżawca w terminie 14 dni od tego powiadomienia będzie uprawniony do powiadomienia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w zakresie wynikającym z powiadomienia Wydzierżawiającego. W takim wypadku Strony zawrą odpowiedni aneks do Umowy”.*

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 28:

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 6 ust. 47 poprzez dodanie następującej treści: *„W wypadku, gdy udostępnienie terenu Nieruchomości w zakresie Przedmiotu Dzierżawy podmiotom, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, ograniczy, utrudni lub uniemożliwi Dzierżawcy dostęp do Przedmiotu Dzierżawy, Czynsz Podstawowy ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu w stosunku do czasu tego ograniczenia, utrudnienia lub uniemożliwienia dostępu.”*

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że §5.13 Wzoru Umowy dzierżawy „w razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na autostradzie/drodze ekspresowej z zawinionych przyczyn, leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego 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 „istotne zakłócenia ruchu drogowego na autostradzie/ drodze ekspresowej” Strony zgodnie uznają wyłączenie autostrady/drogi ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.”

Pytanie nr 29:

Prosimy o udostępnienie wraz z pozostałymi dokumentami postępowania wzorów oświadczeń Dzierżawcy, o których mowa w § 9 ust. 7 i 8 wzoru umowy dzierżawy, tj. szczegółowego pisemnego Oświadczenia Półrocznego o wysokości przychodów osiągniętych w minionym Okresie Rozliczeniowym oraz pisemnego Oświadczenia Roczno o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym, są to bowiem istotne z punktu widzenia Oferentów dokumenty. W treści wzoru umowy Wyzdierżawiający zastrzegł sobie prawo do przedstawienia wiążących wzorów tych dokumentów. Dzierżawca przed zawarciem umowy i zobowiązaniem się do składania ww. oświadczeń winien móc zapoznać się z ich zakresem i zakładaną przez Wyzdierżawiającego treścią. W wypadku, gdy Zamawiający nie udostępni wzorów ww. oświadczeń w ww. sposób, prosimy o informację, kiedy Zamawiający zamierza przedstawić te wzory?

Odpowiedź:

Wyzdierżawiający informuje, że oświadczenie powinno zawierać informacje z wyszczególnieniem obrotów:

- Sprzedaż paliwa alternatywnego:
W tym:
 - sprzedaż na karty flotowe/abonamentowe (jeśli operator będzie świadczył takie usługi)
- Udzielone rabaty/upusty
- Zwroty / podwojone transakcje
- **Podsumowanie – Przychód ze sprzedaży paliw alternatywnych ogółem**
- Sprzedaż pozostała
- Udzielone rabaty/upusty (sprzedaż pozostała)
- Zwroty
- **Podsumowanie – Przychód ze sprzedaży pozostałej ogółem**
- **Podsumowanie Całkowity przychód ze sprzedaży**

Jednocześnie, Wyzdierżawiający informuje, że wzór oświadczeń zostanie przedstawiony w toku realizacji Umowy.

Pytanie nr 30:

Prosimy o informację co oznacza informacja „w trakcie regulacji” w kolumnie „Nr Księgi Wieczystej” w Załączniku Nr 5 do IWP – informacja dotycząca ewidencji gruntów? Jaki jest zakres tej regulacji i czego dotyczy? Prosimy o dodanie w § 3 ust. 1 do obecnej treści zdania drugiego o treści: „Wydzierżawiający oświadcza ponadto, że nieruchomość, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, nie jest przedmiotem żadnego spornego postępowania administracyjnego lub sądowego ani postępowania egzekucyjnego.”

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy. Jednocześnie Wydzierżawiający poniżej przesyła szczegółowe wyjaśnienia dot. Załącznika nr 5 do IWP, w którym przy pozycji: Nr Księgi Wieczystej zawarto informację „w trakcie regulacji”.

Oddział	Nr drogi	Nazwa MOP	Nr działki	Nr księgi wieczystej	wyjaśnienie
Kraków	S7	Zbójecka Góra	1120/1	w trakcie regulacji	Działki stanowią własność Skarbu Państwa i znajdują się w trwałym zarządzie GDDKiA. do W chwili obecnej nie zostały ujawnione w księgach wieczystych z uwagi na konieczność opracowania dodatkowych wykazów synchronizacyjnych wymaganych przez Sąd Rejonowy (Wydział Ksiąg Wieczystych).
			7111/3	w trakcie regulacji	
Rzeszów	S19	Kamień Zachód	5239	w trakcie regulacji	Docelowo dla działki 5239 będzie KW o numerze RZ1Z/00200559/1 po ujawnieniu przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie (Wydział Ksiąg Wieczystych) scalenia działek w pasie drogi S19 wykonanego w roku 2024.
			5239	w trakcie regulacji	
Rzeszów	S19	Kamień Wschód	5239	w trakcie regulacji	
			5239	w trakcie regulacji	

Pytanie nr 31:

Prosimy o informację, jakie formy faktycznego i prawnego zabezpieczenia dokumentów i informacji (danych) otrzymywanych na podstawie umowy dzierżawy, a stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy przewiduje Zamawiający?

Na podstawie umowy dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do ujawnienia Wydzierżawiającemu informacji, z których niektóre mogą stanowić tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy. Informacje te winny być zabezpieczone przed ich ujawnieniem, jednak wzór umowy nie przewiduje i nie określa w tym zakresie żadnych środków ani fizycznych, ani prawnych.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że wszelkie informacje oraz dokumenty przekazane w trakcie realizacji Umowy będą zabezpieczone zgodnie z wewnętrznie obowiązującą polityką bezpieczeństwa Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Pytanie nr 32:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę § 10 ust. 4 umowy dzierżawy i nadanie mu następującej treści:

W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, Umowy na podstawie § 11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego, lub w przypadku, gdy Czynsz Podstawowy nie będzie jeszcze naliczany, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności Czynszu Podstawowego, o którym mowa w §9 ust.2, z zastrzeżeniem, że kara ta zostanie pomniejszona o całą karę umowną naliczoną przez Wydzierżawiającego lub którą Wydzierżawiający naliczy za zwłokę w nieterminowym uruchomieniu stacji ładowania pojazdów elektrycznych o mocach określonych w Umowie, jeżeli Wydzierżawiający wypowie Umowę z powodu tego samego naruszenia”.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 33:

Prosimy o weryfikację i ujednolicenie sposobów zakończenia Umowy poprzez usunięcie z § 11 wzoru umowy dzierżawy odniesień do odstąpienia od umowy. Umowa nie przewiduje żadnej przesłanki do odstąpienia, a zgodnie z Kodeksem cywilnym właściwym sposobem rozwiązania umowy dzierżawy jest wypowiedzenie.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przychylił się do powyższego wniosku i dokonał zmian w §10. 4 Wzoru Umowy dzierżawy oraz §11. 2 i 5 Wzoru Umowy dzierżawy:

§10. 4 Wzoru Umowy dzierżawy:

Było:

„W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydzierżawiającego, Umowy na podstawie § 11, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego, lub w przypadku, gdy Czynsz Podstawowy nie będzie jeszcze naliczany, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności Czynszu Podstawowego, o którym mowa w §9 ust.2.”

Jest:

„W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, Umowy na podstawie § 11 z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego, lub w przypadku, gdy Czynsz Podstawowy nie będzie jeszcze naliczany, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto-) krotności Czynszu Podstawowego, o którym mowa w §9 ust.2.”

§11. 2 Wzoru Umowy dzierżawy:

Było:

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

Jest:

„Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.”

§11. 5 Wzoru Umowy dzierżawy:

Było:

„Termin na wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy, Strony określają na 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia powzięcia wiedzy przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę o przyczynie uzasadniającej wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy.”

Jest:

„Termin na wypowiedzenie Umowy, Strony określają na 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia powzięcia wiedzy przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę o przyczynie uzasadniającej wypowiedzenie Umowy.”

Pytanie nr 34:

Prosimy o dodanie w Załączniku nr 4 do Umowy Dzierżawy — Specyfikacja Kar Umownych, następującego postanowienia:

„Strony ustalają, że łączna wysokość kar umownych za zwłokę w nieterminowym uruchomieniu stacji ładowania pojazdów elektrycznych o mocach określonych w Umowie oraz brak terminowego przekazania Wydierżawiającemu następujących dokumentów: Harmonogram robót lub jego aktualizacja (56 ust. 18 Umowy) (łącznie za oba naruszenia) nie może przekroczyć 12 (dwunasto-) krotności zaoferowanego przez Dzierżawcę Czynszu Dzierżawnego w całym okresie obowiązywania Umowy, przy czym kary tej nie dotyczy roczny limit kar umownych, o którym mowa w § 10 ust. 5 Umowy. Strony ustalają, że powyższe ograniczenie wysokości kar umownych dotyczy również sytuacji, gdy dla tej samej stacji ładowania zaistnieją naruszenia: zwłoka w nieterminowym uruchomieniu stacji ładowania pojazdów elektrycznych o mocach określonych w

Umowie oraz brak terminowego przekazania Wydzierżawiającemu następujących dokumentów: Harmonogram robót lub jego aktualizacja (56 ust. 18 Umowy) – w takim wypadku powyższe ograniczenie wysokości kar dotyczy obu naruszeń łącznie (tj. sumy kar za oba naruszenia łącznie dotyczące tej samej stacji ładowania).

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Wzoru Umowy dzierżawy.

Pytanie nr 35:

Czy Zamawiający przewiduje tymczasowe udostępnienie (nieodpłatne) dróg oraz wjazdów serwisowych na czas prowadzenia robót budowlanych?

Intencją jest zapewnienie sprawnej logistyki na etapie prowadzenia robót budowlanych, w tym transportu materiałów oraz sprzętu, a także minimalizowania ewentualnych utrudnień w ruchu drogowym. W przypadku odpowiedzi twierdzącej prosimy o doprecyzowanie czy w/w udostępnienie wiązać się będzie z dodatkowymi wymaganiami formalnymi nałożonymi na Dzierżawcę. Wnosimy zatem o stanowisko Zamawiającego czy Zamawiający dopuszcza takie zmiany w warunkach przetargu i projekcie umowy oraz w przypadku akceptacji o uwzględnienie ich we wzorze umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że nie przewiduje udostępnienia dróg oraz wjazdów serwisowych na czas prowadzenia robót budowlanych na szczególnych warunkach dla przyszłego Dzierżawcy.

Wniosek nr 1:

Ponadto, wnosimy o zmianę terminu do złożenia Oferty poprzez jego wydłużenie do dnia 30 kwietnia 2025 roku. Przedmiotowy wniosek uzasadniamy koniecznością zapoznania się z odpowiedziami (wyjaśnieniami) udzielonymi na podstawie przedmiotowego wniosku.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że przedłuża termin na składanie ofert w przetargu 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 z 1 kwietnia 2025 r. na 15 kwietnia 2025 r.

Nowa treść pkt. 9.11 IWP:

„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

ul. Wronia 53

00-874 Warszawa

Oferta w przetargu na dzierżawę części nieruchomości przeznaczonych pod budowę ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usługi ładowania dla tych stacji, zlokalizowanych na obiektach MOP w ciągu autostrady A1, A2, A4 i drogi ekspresowej S3, S7, S8, S17 S19, S61 Numer sprawy: DZS.WZP.630.3.2025

Nie otwierać przed 11.04.2025 r., godz. 12:00”

Nowa treść pkt. 11.1 IWP:

„Ofertę należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

ul. Wronia 53

00-874 Warszawa

Kancelaria

w terminie do dnia 11.04.2025 r., do godz. 12:00

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

Nowa treść pkt. 11.4 IWP:

„W przypadku złożenia Oferty drogą pocztową, należy przesłać ją na adres:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

ul. Wronia 53

00-874 Warszawa

Z adnotacją na kopercie:

Oferta w przetargu na dzierżawę części nieruchomości przeznaczonych pod budowę ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usługi ładowania dla tych stacji, zlokalizowanych na obiektach MOP w ciągu autostrady A1, A2, A4 i drogi ekspresowej S3, S7, S8, S17, S19, S61 Numer sprawy: DZS.WZP.630.3.2025

Nie otwierać przed 11.04.2025 r., godz. 12:00”

Z poważaniem

Piotr Kurkowski