



**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, dnia 27 lutego 2019 r.

DZS.WZP.631.7.2019.8

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa zapytania w sprawie przetargu na dzierżawę fragmentu nieruchomości MOP I w ciągu autostrady A4 oraz drogi ekspresowej S8, w celu budowy i eksploatacji ogólnodostępnych punktów ładowania samochodów elektrycznych, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad informuje, że:

Pytanie 1:

Czy ogólnodostępne punkty ładowania wskazywane w Informacji o Warunkach Przetargu oraz projekcie umowy dzierżawy mają być odrębnymi stacjami ładowania w rozumieniu Ustawy z 11.01.2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, czy punktami ładowania? W konsekwencji, czy Dzierżawca może zamontować jedną ogólnodostępną stację ładowania z dwoma punktami ładowania?

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami § 6 pkt 5 umowy „*Ogólnodostępny punkt ładowania pojazdów elektrycznych musi spełniać w szczególności wymagania dotyczące Ogólnodostępnych stacji ładowania określonych w Ustawie z dnia 11 stycznia 2018r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz wymogi wynikające z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane*”, w związku z powyższym, jeśli urządzenie ładujące będzie zawierało w sobie min. dwa punkty ładowania o mocy 22kW i 50kw, a jednocześnie będzie spełniało wymagania określone w w/w ustawie, Wydzierżawiający dopuszcza takie rozwiązanie.

Pytanie 2:

W jaki sposób reguła ABAB opisana w punkcie 4.3 Informacji o Warunkach Przetargu zostanie zastosowana przy rozstrzygnięciu wyników postępowania dla

poszczególnych lokalizacji? W jaki sposób Wydierżawiający uwzględni oznaczenie stacji przez Oferenta jako preferowaną (A) lub brak takiego oznaczenia (B)? Czy jeżeli oferent złożył najkorzystniejszą ofertę na lokalizację, którą oznaczył jako B, jego oferta zostanie wybrana? Czy w wyborze Dzierżawcy na poszczególnych lokalizacjach będą uwzględniane wyniki postępowania na sąsiednich lokalizacjach? W jaki sposób i w jakiej sekwencji?

Odpowiedź:

Wydierżawiający oczekuje wskazania preferowanej/preferowanych lokalizacji (dot. lokalizacji po tej samej stronie autostrady/drogi ekspresowej), w wypadku jeżeli Oferent, w ramach niniejszego postępowania, ubiega się o dzierżawę więcej niż jednej lokalizacji. Oferent składając ofertę na więcej niż jedną lokalizację powinien wskazać swoje preferencje względem lokalizacji (uszeregować lokalizacje w kolejności od tej, której objęciem w dzierżawę jest najbardziej zainteresowany). Uszeregowanie będzie wiążące w wypadku jeżeli oferty danego Oferenta będą najkorzystniejsze w odniesieniu do kilku lokalizacji.

Wydierżawiający zwraca uwagę na fakt, że wskazanie preferencji, może zasadniczo oddziaływać na ilość lokalizacji, jakie Oferent mógłby objąć w dzierżawę.

Poniżej przykład obrazujący jedną z możliwych sytuacji oddziaływania preferencji na liczbę MOP możliwych od objęcia przez firmę X:

G	H	I	J	K
X	X		X	

gdzie G-K to kolejno następujące po sobie lokalizacje (MOP-y), a X to firma, która na lokalizacje G, H oraz J złożyła najkorzystniejsze oferty. Firma X wskazała lokalizację H jako preferowaną, druga pod względem preferencji wskazana została lokalizacja G, a trzecia J. Uwzględniając zasadę ABAB, oraz wskazanie przez firmę X lokalizacji H jako preferowanej, firma X obejmie w dzierżawę teren lokalizację H oraz J, mimo iż firma ta złożyła ofertę najkorzystniejszą także na lokalizację G.

W wypadku lokalizacji G umowa dzierżawy zostanie zawarta z firmą która złożyła kolejną najkorzystniejszą ofertę z zastrzeżeniem zasady ABAB.

Pytanie nr 3:

Do których MOP znajdujących się w zarządzie GDDKiA dotyczy reguła ABAB? Czy MOP w pasie drogi S8 i autostrady A4 są traktowane jako jedna sekwencja MOP czy dwie osobne? Czy reguła ABAB dotyczy wszystkich MOP różnych kategorii znajdujących się przy drodze, czy tylko MOP kategorii I?

Odpowiedź:

MOP w pasie drogi ekspresowej S8 oraz autostrady A4 są traktowane jako oddzielne odcinki w kontekście zasady ABAB.

Zasada ABAB dotyczy także istniejących na MOP II oraz MOP III stacji lub punktów ładowania pojazdów elektrycznych. W wypadku zatem gdy oferent na dzień składania oferty posiada stację lub punkt ładowania pojazdów elektrycznych na MOP II lub MOP III nie może objąć w dzierżawę terenu na lokalizacjach sąsiednich.

Pytanie nr 4:

Czy Wyzierżawiający stawia wymagania w zakresie złączy do ładowania różnych pojazdów elektrycznych?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający w umowie nie wskazuje bezpośrednio rodzaju złączy. Ilekroć w dokumentach przetargowych używane jest stwierdzenie ogólnodostępne punkty ładowania pojazdów elektrycznych należy przez to rozumieć takie punkty, które wyposażone są w złącza ogólnie używane na terenie UE przez użytkowników pojazdów elektrycznych.

Pytanie nr 5:

Czy Dzierżawca będzie miał możliwość ograniczenia mocy umownej stacji do 40 kW przy założeniu, że technicznie stacja ładowania będzie dysponowała wymaganymi parametrami mocy (50 kW + 22 kW), a wybudowane przyłącze zapewniało odpowiednią moc przyłączeniową do pełnego zasilenia stacji (co najmniej 72 kW)?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie przewiduje ograniczenia wymaganej mocy umownej punktów ładowania (o łącznej min. mocy 72 kW.).

Pytanie nr 6:

Jaka będzie podstawa formalna i zakładane warunki dla budowy stacji transformatorowej niezbędnej do zasilenia stacji? Czy Wyzierżawiający udostępni dodatkowy teren dla lokalizacji stacji i na jakich warunkach? Czy byłoby to regulowane odrębną Umową?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dokonał zmiany treści umowy poprzez dodanie do §5 ust. 8 treści:

„W przypadku gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez OSD, Wyzierżawiający użyczy Dzierżawcy niezbędny fragment terenu na Miejscu Obsługi Podróżnych, przeznaczony na posadowienie stacji transformatorowej niezbędnej do zasilania ogólnodostępnych punktów ładowania pojazdów elektrycznych.”

Pytanie nr 7:

W związku z zasadą opisaną w pkt 4.3 Informacji o Warunkach Przetargu czy w przypadku braku ofert na daną lokalizację pomiędzy lokalizacjami objętymi ofertą Wyzierżawiający przewiduje dodatkowe postępowanie na takie lokalizacje?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że decyzję o kolejnych postępowaniach przetargowych na niewydzierżawione lokalizacje podejmie po zapoznaniu się z wynikami przedmiotowego przetargu.

Pytanie nr 8:

Czy miejsca postojowe będą stanowiły część Przedmiotu Dzierżawy? Jakie wymagania w zakresie oznakowania miejsc postojowych będą stawiane Dzierżawcy? Czy mają być w tym zakresie uwzględnione jakieś wymagania dotyczące samochodów osób niepełnosprawnych?

Odpowiedź:

Miejsca postojowe nie będą stanowiły przedmiotu dzierżawy. Wielkość miejsc postojowych Wyzierżawiający przewidział jak dla 2 miejsc dla osób niepełnosprawnych tj. 2,5m x 5m. Wyzierżawiający postanawia dokonać zmiany §6 ust. 19 treści umowy. Nowy zapis §6 ust. 19 otrzymuje treść:

„Dzierżawca, opracuje i uzgodni z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA i wdroży projekt organizacji ruchu uwzględniający oznakowanie miejsc ładowania pojazdów elektrycznych, a najpóźniej w terminie 3 dni przed dniem uruchomienia ogólnodostępnego punktu ładowania pojazdów elektrycznych uzyska odbiór oznakowania od właściwego terenowo Zarządcy Drogi. Projekt będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i uzyskanymi we właściwym terenowo Oddziale GDDKiA wytycznymi. W przypadku zmiany przepisów prawa Dzierżawca na każdym etapie trwania umowy dokona zmiany oznakowania miejsca ładowania pojazdów elektrycznych po uprzednim uzgodnieniu z właściwym terenowo Oddziałem GDDKiA.”

Pytanie nr 9:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany wymagań w zakresie określonym w pkt 7.4. Informacji o Warunkach Przetargu, ewentualnie ich doprecyzowania?

Zgodnie z tym punktem wiarygodność finansowa ma być ustalana na podstawie rocznego przychodu „ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi” w wysokości nie mniejsze niż 1 mln PLN.

Z jednej strony Przedmiot dzierżawy ma być dedykowany do obsługi punktów ładowania pojazdów elektrycznych i świadczenia usług ładowania, a nadto wymaga się doświadczenia w zakresie pełnienia funkcji operatora ogólnodostępnych punktów ładowania, jednak przychód wskazany jako warunek finansowy nie pochodzi ze „świadczenia usług”, lecz „sprzedaży produktów, towarów i materiałów”, co nie jest tożsame. Czy podmiot świadczący usługi ładowania, sprzedaż stacji ładowania i inne czynności związane z zarządzaniem stacjami ma uwzględnić tylko przychód ze sprzedaży stacji?

Wysokość wymaganego przychodu wydaje się przy tym wygórowana, gdyż rynek elektromobilności jest dopiero w fazie rozwoju, na części stacji ładowania trwa okres testowy, w którym nie były i nie są pobierane opłaty z tytułu ładowania. (...). Wydaje się, że łatwiejszym kryterium byłaby np. zdolność kredytowa.

Dodatkowo tak sformułowany warunek dyskryminuje podmioty, które zajmują się wyłącznie działalnością w zakresie stacji ładowania pojazdów elektrycznych i usług ładowania. Inne podmioty, w szczególności duże podmioty zajmujące się np. sprzedażą paliw, czy energii, dla których elektromobilność stanowi działalność dodatkową, mogą łatwiej wykazać ten warunek (nie wymaga się przychodów z usług ładowania, tylko jakiegokolwiek ze sprzedaży towarów, produktów, materiałów), niż podmiot skoncentrowany tylko na usługach ładowania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dokonał zmiany pkt 7.4 Informacji O Warunkach Przetargowych. Nowy zapis pkt 7.4 otrzymuje treść:

„Uzyskali Średni roczny przychód za ostatni pełny rok obrotowy (na podstawie „Rachunku zysków i strat” pozycja „Przychód netto ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż 1 mln PLN; w przypadku przychodu osiąganego w walutach obcych podlegają one przeliczeniu na PLN według średniego kursu NBP z dnia upływu terminu do składania Ofert.”

Dodatkowo Wydzierżawiający zwraca uwagę że zgod nie z zapisami pkt 8.2 Informacji O Warunkach Przetargowych, o dzierżawę mogą ubiegać się konsorcja podmiotów które wspólnie spełniają wymogi określone w IWP.

Pytanie nr 10:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza w ramach umowy dzierżawy w danej lokalizacji – w ramach przedmiotu dzierżawy/dzierżawionego terenu – oprócz samych punktów ładowania także dodatkowych elementów w postaci maszyn vendingowych jako dodatkowej działalności Dzierżawcy związanej z usługami ładowania – w kontekście prawa do pobierania pożytków zgodnie z §2 ust. 1 Umowy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dopuszcza dodatkowej działalności Dzierżawcy w postaci maszyn vendingowych w ramach umowy na dzierżawę fragmentu nieruchomości MOP I w ciągu autostrady A4 oraz drogi ekspresowej S8, w celu budowy i eksploatacji ogólnodostępnych punktów ładowania samochodów elektrycznych. Ewentualne posadowienie urządzeń vendingowych na MOP I odbywać się będzie na podstawie odrębnego postępowania.

Pytanie nr 11:

Czy Wydzierżawiający przewiduje możliwość poprawy §4 ust.3 projektu umowy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający potwierdza wskazana omyłkę pisarską we wzorze umowy i uwzględnił zmianę zapisu §4 ust.3 w zakresie odwołania się do zapisów ust. 5. Nowy zapis §4 ust.3 otrzymuje treść:

„Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na nieruchomości w celu odbioru Przedmiotu Dzierżawy, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej lub mimo stawienia się na nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w ust. 5, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Przedmiotu Dzierżawy w sposób określony w ust.2.”

Pytanie nr 12:

Do kogo należy wybór terminu zwrotu Przedmiotu Dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że §4 ust.9 przewiduje dwa niezależne tryby zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. Jeden ma miejsce w wypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, czyli w wypadku okoliczności uzgodnionych przez strony. Zwrot następuje najpóźniej

w dniu spełnienia się jednej z w/w okoliczności. Jednocześnie Dzierżawca zostanie zawiadomiony o terminie rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie, najpóźniej na 7 dni przed tym terminem.

Druga sytuacja ma miejsce w wypadku wypowiedzenia umowy przez którąś ze stron. Wówczas na zastosowanie termin 21-dniowy od dnia wypowiedzenia.

Umowa przewiduje także w tym wypadku uprzednie zawiadomienie Dzierżawcy o terminie zwrotu nieruchomości z 7 dniowym wyprzedzeniem.

Pytanie nr 13:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę postanowienia §4 ust.9 poprzez uwzględnienie możliwości rozliczenia chociaż części nakładów, zwłaszcza w sytuacji gdy rozwiązanie umowy nastąpi bez winy Dzierżawcy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dopuszcza zmiany postanowienia §4 ust.9.

Pytanie nr 14:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość uzupełnienia §5 Umowy poprzez dodanie postanowienia:

„Wydzierżawiający zapewnia, że oddanie innym podmiotom do korzystania części nieruchomości, na której lub w bezpośrednim sąsiedztwie, znajduje się Przedmiot Dzierżawy, nie będzie utrudniało Dzierżawcy korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób istotnie ograniczający lub wyłączający świadczenie usług ładowania, co Wydzierżawiający uwzględni w umowach z innymi podmiotami, a osoby te będą zobowiązane dodatkowo do wyprzedzającego powiadomienia Dzierżawcy o planowanych pracach budowlanych lub instalacyjnych.”?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dokonał zmiany treści umowy poprzez uzupełnienie §5 o ust. 9 o treści:

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

Pytanie nr 15:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość uzupełnienia §5 Umowy poprzez dodanie postanowienia:

„Wydzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, w szczególności dostarczenia zgód i oświadczeń jeżeli będą one wymagane w celu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem umowy dzierżawy.”?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dokonał zmiany treści umowy poprzez uzupełnienie §5 o ust. 10 o zapis:

„Wydzierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą przy realizacji Umowy, w szczególności dostarczenia zgód i oświadczeń jeżeli będą one wymagane w celu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia działalności objętej celem umowy dzierżawy.”

Pytanie nr 16:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość uzupełnienia §5 Umowy poprzez dodanie postanowienia:

„Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o planowanych pracach na autostradzie/drodze ekspresowej lub MOP ograniczających lub utrudniających dostęp do Przedmiotu Dzierżawy z 30-dniowym wyprzedzeniem oraz niezwłocznie w każdym przypadku nieodstępności Przedmiotu Dzierżawy w związku z usuwaniem awarii lub skutków awarii.”?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że informacje o bieżących i planowanych utrudnieniach są ogólnodostępne, zamieszczone na stronie: www.gddkia.gov.pl, w zakładce serwis dla kierowców/utrudnienia. Wydzierżawiający nie jest w stanie przewidzieć kiedy i jakie zdarzenia losowe będą miały miejsce na sieci drogowej oraz czy będą miały wpływ na dostępność do MOP.

Pytanie nr 17:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość dopisania w §6 postanowienia:

„Dzierżawca ma prawo tymczasowo odinstalować ogólnodostępny punkt ładowania w celu jego naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, w jakimkolwiek momencie w trakcie trwania niniejszej Umowy.”

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dokonał zmiany §6 ust. 25 treści umowy. Nowy zapis §6 ust. 25 otrzymuje treść:

„Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu niniejszej Umowy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca ma prawo tymczasowo odinstalować ogólnodostępny punkt ładowania w celu jego naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany, w jakimkolwiek momencie w trakcie trwania niniejszej Umowy. W przypadku jeśli czas naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany będzie dłuższy niż 7 dni, Dzierżawca ma obowiązek zamontować urządzenie zastępcze o wymaganych parametrach. Dla uniknięcia wątpliwości w wypadku braku realizacji powyższego obowiązku zastosowanie ma § 10 ust 1 Umowy.”

Pytanie nr 18:

Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany §6 ust.12 poprzez nadanie brzmienia:

„W trakcie trwania robót Dzierżawca zapewni pełną dostępność do części MOP-u nieobjętej Dzierżawą, z wyłączeniem okresu niezbędnego do oznakowania miejsc postojowych.”?

Odpowiedź:

Wydierżawiający dokonał zmiany §6 ust. 12 w treści umowy. Nowy zapis §6 ust. 12 otrzymuje treść:

„W trakcie trwania robót Dzierżawca zapewni pełną dostępność do części MOP-u nieobjętej Dzierżawą, z wyłączeniem okresu niezbędnego do wykonania robót wynikających z zakresu umowy”.

Pytanie nr 19:

Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w zakresie § 6 ust. 22 poprzez dodanie sformułowania: „W przypadku, gdy niedotrzymanie terminu nie będzie możliwe na przedłużające się procedury prawnobudowlane, procedury przyłączeniowe po stronie operatora systemu dystrybucyjnego lub procedury odbioru technicznego stacji ładowania przez Urząd Dozoru Technicznego, termin wskazany w zdaniu pierwszym ulega przesunięciu o okres niezbędny do zakończenia procedur. Dzierżawca powiadomi Wydierżawiającego z wyprzedzeniem o braku możliwości dotrzymania terminu, przyczynach oraz okresie przesunięcia terminu. Przesunięcie terminu zgodnie z niniejszym ustępem nie stanowi naruszenia umowy, o ile nie jest zawinione przez Dzierżawcę. W przypadku, gdy zajdzie konieczność budowy stacji

transformatorowej Strony ustalą nowy termin zakończenia prac i oddania do eksploatacji punktów ładowania”?

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie zgadza się na zmianę zapisu §6 ust. 22. Zgodnie z zapisami § 10 umowy, Kary umowne, zostaną Dzierżawcy *naliczone „W razie zawinonego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego”,* opóźnienia w odbiorach lub wydawaniu decyzji, pozwoleń itp. powstałe nie z winy Dzierżawcy będą traktowane jako niezawinione. W przypadku np. braku dopełnienia formalności będących po stronie Dzierżawcy, co jest przyczyną wydłużenia procesów prawnobudowlanych, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar umownych.

Pytanie nr 20

W jaki sposób Wydierżawiający definiuje prace adaptacyjno-remontowe? Czy czynności serwisowe zmiana złącza, montaż karty SIM będą uznawane za takie prace i wymagają zgody Wydierżawiającego.

Odpowiedź:

Wydierżawiający dokonał zmiany §6 ust. 26 treści umowy. Nowy zapis §6 ust. 26 otrzymuje treść:

„Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z Przedmiotem Dzierżawy po uprzedniej pisemnej zgodzie Wydierżawiającego. Prace adaptacyjno-remontowe trwające do 4 godzin nie wymagają zgłoszenia do Wydierżawiającego.”

Pytanie nr 21

Czy Wydierżawiający zapewnia warunki techniczne w zakresie łączności telekomunikacyjnej dla potrzeb komunikacji stacji ładowania z systemem informatycznym Dzierżawcy i w jakich technologiach?

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie zapewnia łączności telekomunikacyjnej.

Pytanie nr 22:

Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany §6 ust. 28 w zakresie zakazu umieszczania innych znaków towarowych?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający dopuszcza pozostawienie znaków towarowych producentów punktów ładowania. Nie jest możliwe umieszczanie innych znaków i symboli reklamowych na punktach ładowania.

Pytanie nr 23:

Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany §6 ust.33 poprzez wprowadzenie postanowienia o następującym brzmieniu: „Dzierżawca przejmuje na siebie całą odpowiedzialność oraz działania swoich pracowników. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawcy nie wolno dysponować terenem niestanowiącym Przedmiotu Dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że Dzierżawcy przysługuje prawo do wstępu na teren MOP poza Przedmiotem Dzierżawy w celu wykonania prac niezbędnych dla przyłączenia, przygotowania miejsc postojowych, instalacji znaków i tablic informacyjnych oraz utrzymania tych elementów, po uprzednim powiadomieniu Wydierżawiającego o planowanym wejściu na taki teren.”?

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie dopuszcza możliwości zmiany §6 ust. 33. Dzierżawca ma obowiązek uzyskać zgodę Wydierżawiającego na prace poza terenem dzierżawy. W tym celu ma on wykonać i uzgodnić z Wydierżawiającym harmonogram robót, projekt i Warunki Wykonania i Odbioru Robót, w których określona zostanie lokalizacja, rodzaj, termin, sposób wykonania i sposób ich zabezpieczenia.

Pytanie nr 24:

Czy §6 ust.35 Umowy obejmuje także konieczność usunięcia oznakowania miejsc postojowych?

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje że obowiązek określony w §6 ust.35 nie obejmuje konieczności usunięcia oznakowania miejsc postojowych, chyba że będzie on wynikać bezpośrednio z projektu organizacji ruchu.

Pytanie nr 25:

W §6 ust. 36 wskazano, że przyłącza mają stać się własnością Wydierżawiającego, natomiast w praktyce przyłącza są w większości przypadków własnością OSD. Czy Wydierżawiający dopuszcza wykreślenie tego warunku lub ewentualnie dopisanie, że: „o ile przyłącza lub stacja transformatorowa nie będą własnością operatora systemu dystrybucyjnego.”?

Odpowiedź:

Zapis dotyczy tylko wewnętrznych linii zasilających (WLS), czyli infrastruktury znajdującej się na nieruchomości będącej własnością Wydierżawiającego.

Pytanie nr 26:

Czy Wydierżawiający dopuszcza dopisanie w §6 ust. 37 sformułowania: „z tym zastrzeżeniem, że udostępnione dane stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Dzierżawcy i Wydierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności”?

Odpowiedź:

Wydierżawiający wprowadził zmianę do umowy w powyższym zakresie. Nowy zapis §6 ust. 37 otrzymuje brzmienie:

„Dzierżawca na pisemne żądanie Wydierżawiającego udostępni w terminie 14 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 Wydierżawiający zobowiązany będzie do zachowania ich poufności.”

Pytanie nr 27:

§8 umowy dzierżawy wskazuje, że każdy dodatkowy punkt ładowania będzie dodatkowo odpłatny:

- a) **Czy jeżeli ładowarka posiada złącza DC CCS i CHAdeMO 50 kW oraz złącze AC 22 kW i jest możliwe równoległe ładowanie się z obu złączy DC, oznacza to uruchomienie §8 umowy dzierżawy i konieczność wnoszenia dodatkowej opłaty?**
- b) **Czy jeżeli ładowarka posiada złącze DC CCS i CHAdeMO 50 kW oraz złącze AC kW i nie jest możliwe równoległe ładowanie się z obu złączy, oznacza to uruchomienie §8 umowy dzierżawy i konieczność wnoszenia dodatkowej opłaty?**

Odpowiedź:

Zapis odnosi się jedynie do dodatkowych powierzchni nie objętych umową dzierżawy, czyli każdy kolejny m² powyżej 3m² objętych dzierżawą. Wydierżawiający nie określa ilości złączy kablowych dla poszczególnych ładowarek, niemniej przewiduje możliwość jednoczesnego ładowania dwóch pojazdów na wyznaczonych miejscach. W wypadku wzrostu zainteresowania usługą zastosowanie mają zapisy §8.

Pytanie nr 28:

Czy w §8 dopuszcza się lokalizację tylko dodatkowych punktów ładowania w już posadowionej stacji ładowania, czy chodzi o posadowienie nowej stacji ładowania?

- a) **Czy sformułowanie „W celu zwiększenia ilości punktów ładowania Dzierżawca wystąpi (...) „ oznacza, że to jest obowiązek czy uprawnienie Dzierżawcy?**
- b) **Czy możliwość powiększenia Przedmiotu Dzierżawy o dodatkowe punkty dotyczy wyłącznie Dzierżawcy w danej lokalizacji?**
- c) **Czy Wydierżawiający dopuszcza uzależnienie dodatkowego czynszu od konieczności powiększenia terenu?**

Odpowiedź:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr. 27, zapis odnosi się jedynie do dodatkowych powierzchni nie objętych umową dzierżawy czyli każdy kolejny m² powyżej 3m² objętych dzierżawą. Wydierżawiający nie określa ilości złączy kablowych umożliwiających jednoczesne ładowanie pojazdów.

- a) w wypadku planowanego zwiększenia Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek wystąpić do Wydierżawiającego z wnioskiem o zgodę na przedmiotowe działanie i uzgodnić warunki postępowania,
- b) tak, dotyczy terenu MOP, na dzierżawę fragmentu którego Dzierżawca zawarł umowę z Wydierżawiającym,
- c) dodatkowy czynsz będzie płatny za każdy rozpoczęty, dodatkowy m² powierzchni wydierżawionej.

Pytanie nr 29:

W jakim terminie Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w §9 ust.7?

Odpowiedź:

Wydierżawiający dokonał zmiany §9 ust. 7 treści umowy. Nowy zapis §9 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu przed podpisaniem Umowy bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wydierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres od dnia zwarcia umowy do 30 dnia po jej zakończeniu, na kwotę 50.000,00 (pięćdziesięciu tysięcy) złotych. Gwarancja bankowa lub

ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej ostatecznym wystawieniem. Wydzierżawiający, zwróci Dzierżawcy gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w terminie do 30 dni od dnia jej wygaśnięcia."

Pytanie nr 30:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany §10 ust.1 poprzez dodanie sformułowania: „o ile Dzierżawca nie usunie naruszenia w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu, nie krótszym niż 7 dni”.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający postanowił dokonać zmiany §10 ust. 1 treści umowy. Nowy zapis §10 ust. 1 otrzymuje treść:

„W razie zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy, Wydzierżawiający może zażądać kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta) za każdy rozpoczęty dzień trwania stanu naruszenia o ile Dzierżawca nie usunie stanu naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego w wezwaniu o którym mowa w § 5 pkt 5.”

Pytanie nr 31:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza zmianę wysokość kary umownej określonej w §10 ust.3? Wnioskujemy o obniżenie jej do poziomu rocznego czynszu.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dopuszcza obniżenia kary umownej.

Pytanie nr 32:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość uzupełnienia umowy w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę w szczególnych okolicznościach?

Proponujemy zmianę w §11 projektu umowy poprzez dodanie postanowienia: „Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim pisemnym 14-dniowym powiadomieniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:

- a) **Wydzierżawiający utraci status zarządcy autostrady/drogi ekspresowej nr ...**
- b) **Jeżeli Przedmiot Dzierżawy, bez winy Dzierżawcy, stanie się lub okaże się niesposobny do uzgodnionego celu umowy, a Strony nie uzgodnią w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia przez Dzierżawcę o takiej okoliczności innej lokalizacji dla ogólnodostępnego punktu ładowania,**
- c) **Wydzierżawiający swoimi działaniami lub zaniechaniami uniemożliwi dostęp do Przedmiotu Dzierżawy w zakresie pozwalającym na świadczenie usług ładowania przez okres przekraczający 14 dni,**
- d) **Z powodu poważnego naruszenia obowiązków wynikających z tej Umowy przez Wydzierżawiającego. Za poważne naruszenie obowiązków uznaje się sytuację, w której Wydzierżawiający nie wykonał swojego obowiązku wynikającego z Umowy oraz nie podjął się stosownej naprawy naruszenia i usunięcia konsekwencji naruszenia w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia pisemnego wezwania do dokonania naprawy przez Dzierżawcę.”?**

Umowa przewiduje jedynie możliwość wypowiedzenia dla Dzierżawcy dla sytuacji ujawnienia wad stwierdzonych w toku odbioru. Z uwagi na okres trwania umowy mogą wystąpić sytuacje, w których powinna być możliwość zakończenia umowy także przez Dzierżawcę, aby zachowana była równość stron umowy. Proponowany katalog przypadków przedstawiono powyżej.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwość uzupełnienia umowy we wskazanym zakresie.

Pytanie nr 33:

Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wykreślenia § 11 ust. 1b) Umowy? Zgodnie z art. 83 Prawo upadłościowe „Art. 83 Postanowienia umowy zastrzegające na wypadek złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości zmianę lub rozwiązanie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły, są nieważne”.

Z kolei ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne wprowadza w miejsce dotychczasowych postępowań naprawczych postępowania restrukturyzacyjne.

Z kolei postępowania restrukturyzacyjne umożliwiają sanację zobowiązań i ich uregulowanie w ustalonych procedurach i tym samym samo złożenie wniosku o uruchomienie takich postępowań nie powinno stanowić podstawy

rozwiązania umowy w trybie sankcyjnym. Takie wnioski mogą być składane także w ramach nieuczciwej konkurencji bez uzasadnienia prawnego.

Odpowiedź:

Odpowiedź na powyższe pytanie Wydzierżawiający przekaże w oddzielnej korespondencji.

GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD
z up.

mgr inż. Norbert Wyrwich
Radca Generalnego Dyrektora