

ZAŁĄCZNIK NR 3
OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w KRAKOWIE
31-542 KRAKÓW, ul. MOGILSKA 25

Eksploatacja nieruchomości o nr ewidencyjnym 1318/7
zlokalizowanej
przy drodze krajowej nr 52 w km 62+080 strona lewa
w miejscowości Brody (Gmina Kalwaria Zebrzydowska)

Zatwierdził :

NACZELNIK
Wydział Drog i Sieci Drogowej

inż. Grzegorz Dyrda

Kraków 2014

OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY

Rozdział I. Informacje ogólne

1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest eksploatacja nieruchomości o nr ewidencyjnym 1318/7, zlokalizowanej przy drodze krajowej nr 52 w miejscowości Brody (Gmina Kalwaria Zebrzydowska) w km 62+080 str. lewa, na której położony jest parking o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, o okresie **od 01.07.2014 r. do 30.06.2024 r.** poprzez:

- utrzymanie czystości wraz z usługami konserwacyjno-utrzymaniowymi,
- obsługę podróżnych korzystających z Obiektu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii zgodnie z PFU.

2. Zakres istniejącego zagospodarowania nieruchomości.

2.1. Układ pieszo-jezdny.

2.1.1. Układ drogowy na terenie parkingu:

- drogi manewrowe o szerokości:
 - 3,00 m - przy stanowiskach parkingowych dla samochodów,
 - 6,00 m - na drogach wjazdowych i wyjazdowych z terenu parkingu.

2.1.2. Stanowiska postojowe dla celów obsługi podróżnych:

- 4 stanowiska postojowe dla samochodów ciężarowych i autobusów (równoległe),
- 24 stanowiska dla samochodów osobowych (równoległe) w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych.

2.1.3. Chodniki dla pieszych:

Powierzchnia chodników – 230 m².

2.2. Budynek małej gastronomii.

Dzierżawca w terminie do 9 miesięcy od **01.07.2014 r.** wybuduje obiekt małej gastronomii, którego funkcjonalność umożliwi prowadzenie działalności z zakresu małej gastronomii, spełniając przy tym wymagania zawarte w Programie Funkcjonalno-Użytkowym. Ponadto, parking należy wyposażyć w sanitariaty, dostępne dla korzystających z parkingu. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość usytuowania sanitariatów na terenie parkingu w formie obiektu wolnostojącego - lokalizacja musi zostać wskazana w projekcie zagospodarowania terenu parkingu.

2.3. Zadaszone miejsca wypoczynku

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zorganizowania przez Dzierżawcę na terenie parkingu zadaszonych miejsc wypoczynku - lokalizacja musi zostać wskazana na projekcie zagospodarowania terenu parkingu. Po wygaśnięciu Umowy zadaszenia zostaną rozebrane przez Dzierżawcę.

2.4. Uzbrojenie terenu

Miejsca postojowe oraz droga manewrowa są oświetlone. Na terenie parkingu znajduje się instalacja elektryczna, wodociągowa. Na terenie parkingu zlokalizowany jest bezodpływowy zbiornik z osadnikiem na ścieki sanitarne.

2.5. Zieleni.

Na terenie parkingu występują nasadzenia o charakterze ochronnym: drzewa iglaste, liściaste, krzewy iglaste i krzewy liściaste. Występują trawniki. Powierzchnia trawników i powierzchni zielonych – 250 m².

Rozdział II. Szczegółowy zakres obowiązków Dzierżawcy

1. Obowiązki w zakresie utrzymania porządku i czystości (bez wyłączenia dni, kiedy działalność nie jest prowadzona).

1.1. Utrzymanie porządku i czystości będzie realizowane również w dniach, w których działalność nie będzie prowadzona. Dzierżawca dopuszcza pracowników pracujących w obiekcie małej gastronomii, jako osoby sprzątające sanitariaty i teren nieruchomości.

1.2. Do obowiązków Dzierżawcy na terenie dzierżawionej powierzchni parkingu należy:

- opróżnianie koszy i wnoszenie śmieci do kontenerów przy miejscach postojowych (nie dotyczy koszy ustawionych przy miejscach parkingowych ilości 4 szt., z których usuwanie odpadów stałych leży po stronie Wydierżawiającego),
- zbieranie wszelkich zanieczyszczeń z terenu parkingu i trawników – w razie potrzeby, lecz nie rzadziej niż 1 raz na dobę,
- zamykanie chodników i jezdni przy krawężnikach – w razie potrzeby, lecz nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu,
- utrzymanie ścieżek i miejsc postojowych poprzez usunięcie traw i chwastów tam rosnących, likwidację kolein na trawnikach poprzez wyprofilowanie, ewentualne uzupełnienie i obsianie trawą – w razie potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz w miesiącu,
- utrzymanie zieleni (koszenie i wywóz ściętej trawy z częstotliwością zapewniającą jej utrzymanie na poziomie do 15 cm) oraz pielęgnacja drzew i krzewów znajdujących się na terenie parkingu,
- usuwanie konarów i gałęzi drzew obumarłych oraz połamanych przez wicher,
- bieżące odśnieżanie chodników i otoczenia obiektu małej gastronomii oraz sanitariatów,
- zabezpieczenie przed gołoledzią chodników.

1.3. Do obowiązków Dzierżawcy na terenie sanitariatów, po ich wybudowaniu będzie należało:

- zamykanie i zbieranie śmieci z powierzchni użytkowej sanitariatów
 - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,
- mycie i dezynfekcja urządzeń sanitarnych odpowiednimi środkami czystości
 - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,
- uzupełnianie papieru toaletowego na bieżąco,

- uzupełnianie mydła w płynie na bieżąco,
- uzupełnianie ręczników papierowych na bieżąco.

1.4. Do wykonania w/w prac Dzierżawca zabezpieczy osoby wykonujące prace porządkowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały służące do utrzymania czystości, odśnieżania w okresie zimowym, pojemniki (plastikowe) na mieszanke piaskowo-solną. Dzierżawca zapewni i zabezpieczy mieszanke piaskowo-solną do utrzymania ciągów pieszych na terenie parkingu.

1.5. Wszystkie niezbędne narzędzia i materiały do zapewnienia czystości na terenie wydzierżawianego parkingu, Dzierżawca zakupi na koszt własny.

1.6. Wywóz nieczystości stałych.

Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu śmieci z terenu nieruchomości. W tym celu ustawi w odpowiednim miejscu (uzgodnionym z Wydierżawiającym) kontener(-y) na zbiórkę śmieci pochodzących z terenu dzierżawionej nieruchomości oraz sanitariatów i będzie go (je) na bieżąco opróżniał. W okresie letnim tj. od maja do września częstotliwość opróżniania kontenera(-ów) nie może być mniejsza niż 1 raz w tygodniu. Nie wolno składować śmieci wokół kontenera(-ów).

Unieszkodliwienie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na przetwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę z w/w firmą i przedstawi ją Wydierżawiającemu.

Dzierżawca ma obowiązek przechowywania wszelkich dokumentów dotyczących gospodarki odpadami w czasie trwania kontraktu. Po zakończeniu kontraktu przekaze dokumenty Wydierżawiającemu.

Za wywóz śmieci i ich unieszkodliwianie koszt ponosi Dzierżawca.

1.7. Wywóz ścieków.

Wywóz ścieków pozostaje w gestii Dzierżawcy.

2. Prowadzenie działalności gastronomicznej.

2.1. Dzierżawca wybuduje obiekt małej gastronomii, którego funkcjonalność umożliwi prowadzenie działalności z zakresu małej gastronomii. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym załącznik nr 4 do IWK. Oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii nastąpi nie później niż w 9 (dziewiątym) miesiącu od dnia podpisania umowy.

Na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy obecnie jest zlokalizowany budynek o konstrukcji drewnianej. Dzierżawca na potrzeby prowadzenia działalności gastronomicznej może dokonać jego przebudowy, ewentualnie dokonać rozbiórki. Koszty związane z rozbiórką poniesie Dzierżawca.

2.2. Dzierżawca zobowiązuje się do obsługi podróżnych korzystających z Obiektu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii w obiekcie wybudowanym zgodnie z PFU.

3. Obowiązki w zakresie prac konserwacyjno – utrzymaniowych.

3.1. Dzierżawca odpowiada za sprawność techniczną wszystkich urządzeń obsługujących parking.

3.2. Dzierżawca zapewnia na Obiekcie serwis awaryjny sieci:

- elektrycznej,
- sanitarnej,
- wodociągowej.

3.3. W przypadku wystąpienia awarii miejsce należy zabezpieczyć (wygrodzić, wyłączyć prąd, zamknąć wodę).

3.4. Utrzymanie i konserwacja urządzeń elektrycznych sieci zewnętrznych parkingu (sieć zasilająca transformatory, oświetlenie zewnętrzne) pozostaje w gestii Wydzierżawiającego. Natomiast utrzymanie oświetlenia obiektu małej gastronomii należy do obowiązków Dzierżawcy.

3.5. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych z instalacjami oraz urządzeniami sanitarnymi należy:

- kontrola stanu sieci kanalizacyjnej,
- nadzór nad funkcjonowaniem systemu odprowadzenia ścieków do bezodpływowego zbiornika i opróżnianie tego zbiornika na własny koszt,
- czyszczenie kanalizacji zewnętrznej (od pierwszej studzienki do odbiornika ścieków) oraz wewnętrznej w sanitariatach,
- wykonywanie bieżących napraw przy likwidacji zaistniałych wycieków poprzez wymianę rur, zaworów, uszczelek oraz udrażnianie kanalizacji.

3.6. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych z instalacjami oraz urządzeniami wodociagowymi należy:

- kontrola zabezpieczeń studni wodomierzowych,
- usuwanie awarii sieci wodociągowej wewnętrznej w budynkach,
- wykonywanie drobnych napraw przy likwidacji wycieków (wymiana zaworów, uszczelek, itp.).

3.7. Do wykonania w/w prac Dzierżawca zabezpiecza osoby wykonujące prace konserwacyjno-utrzymaniowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie wszystkich urządzeń i sieci zlokalizowanych na terenie parkingu. Wszystkie narzędzia pracy i materiały niezbędne do usług konserwacyjno-utrzymaniowych zakupuje na własny koszt Dzierżawca.

4. Pozostałe obowiązki Dzierżawcy.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- ponoszenia wszystkich kosztów mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem parkingu (za wyjątkiem kosztów energii elektrycznej za oświetlenie parkingu),

- niezwłocznego reagowania na usuwanie wszelkich nieprawidłowości zgłaszanych przez pracowników GDDKiA oraz użytkowników parkingu w ramach podpisanej umowy,
- posiadania pojemników na odpady i wywożenia śmieci oraz opróżniania sanitariatów, bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne na własny koszt,
- niezwłocznego zgłaszania Kierownikowi Służby Liniowej wszystkich nieprawidłowości związanych z utrzymaniem parkingu, a nie dotyczących Dzierżawcy (np. ubytki w nawierzchni),
- ponoszenia wszystkich opłat związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej.