

ZAŁĄCZNIK NR 3

OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY

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

Eksplotacja nieruchomości o numerze ewidencyjnym 505/1
zlokalizowanej przy drodze krajowej nr 7
w km 608+500 strona prawa
(Gmina Książ Wielki)

Zatwierdził : **Z-ca Dyrektora Oddziału**


mgr inż. Agnieszka Wachowska

Kraków 2014

NACZELNIK
Wydział Dróg i Sieci Drogowej

inż. Grzegorz Dyrda

OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY

Rozdział I. Informacje ogólne

1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest eksploatacja nieruchomości o numerze ewidencyjnym 505/1, zlokalizowanej przy drodze krajowej nr 7 (Gmina Książ Wielki) w km 608+500 str. prawa, na której położony jest parking o funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem usługi gastronomicznej, przez okres 10 lat od dnia podpisania umowy przez każdą ze stron poprzez:

- utrzymanie czystości wraz z usługami konserwacyjno-utrzymawczymi,
- 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:
 - 5,00 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),
- 20 stanowiska dla samochodów osobowych (równoległe), w tym 2 stanowiska dla osób niepełnosprawnych.

2.1.3. Chodniki dla pieszych:

Powierzchnia chodników – 50m².

2.2. Budynek małej gastronomii.

Dzierżawca w terminie do 9 miesięcy od podpisania umowy wybuduje obiekt małej gastronomii, którego funkcjonalność umożliwi prowadzenie działalności z zakresu małej gastronomii, spełniając przy tym wymagania zawarte w Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

Na terenie nieruchomości o numerze ewidencyjnym 505/1 zlokalizowany jest budynek gastronomiczny o pow. 113 m², do którego zostały doprowadzone przyłącza energetyczne, wodociągowe oraz sanitarne wraz z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki bytowe, stanowiące własność prywatną. Dzierżawca powyższe obiekty może nabyć w drodze zakupu od obecnych właścicieli w celu ich wykorzystania do celów prowadzenia obiektu małej gastronomii. W ramach posiadanego oświadczenia, właściciele deklarują możliwość płatnego odstąpienia lub w przypadku braku zainteresowania Dzierżawcy, demontażu obiektu w terminie do 2 tygodni od daty wyłonienia Dzierżawcy w ramach niniejszego konkursu.

W przypadku wyrażenia woli przez Dzierżawcę zakupu istniejącego na nieruchomości obiektu wraz z przyłączami, wówczas Dzierżawca w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy zaadaptuje ten obiekt na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej.

2.3. Sanitariaty

Na nieruchomości o nr ewidencyjnym 505/1 zlokalizowane są sanitariaty. Ścieki sanitarne odprowadzane są do bezodpływowego zbiornika. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało utrzymanie czystości i porządku na ich terenie oraz wywóz nieczystości ciekłych.

2.4. Zadaszone miejsca wypoczynku

Na nieruchomości zlokalizowany jest zadaszony grill.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zorganizowania przez Dzierżawcę na terenie parkingu dodatkowych zadaszonych miejsc wypoczynku - lokalizacja musi zostać wskazana na projekcie zagospodarowania terenu parkingu.

2.5. Uzbrojenie terenu

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

2.5. Zieleń

Na terenie parkingu występują nasadzenia o charakterze ochronnym: drzewa iglaste, liściaste, krzewy iglaste i krzewy liściaste. Występują trawniki.

Powierzchnia trawników i powierzchni zielonych – 2 000 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 wynoszenie śmieci do kontenerów przy miejscach postojowych,
 - zbieranie wszelkich zanieczyszczeń z terenu parkingu i trawników – w razie potrzeby, lecz nie rzadziej niż 1 raz na dobę,
 - zamiatanie 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 należy:

- zmiatanie 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.

1.8. Wywóz ścieków.

Wywóz ścieków odprowadzanych z sanitariatów do zbiornika bezodpływowego, należy do obowiązków Dzierżawcy.

2. Prowadzenie działalności gastronomicznej.

2.1. Dzierżawca wybuduje lub zaadaptuje istniejący obiekt małej gastronomii, w taki sposób, aby jego funkcjonalność umożliwiła 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 w przypadku budowy nowego obiektu lub 2 (drugim) miesiącu w przypadku adaptacji istniejącego od dnia podpisania umowy.

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

3. Obowiązki w zakresie prac konserwacyjno – utrzymaniowych.

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

3.2. Dzierżawca zapewni serwis awaryjny sieci i urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości:

- elektrycznych,
- kanalizacyjnych,
- wodociągowych.

3.3. W przypadku stwierdzenia usterek, należy je niezwłocznie usunąć.

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 Wyzierżawiającego. 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-utrzymeniowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie wszystkich urządzeń i sieci zlokalizowanych na terenie nieruchomości. Wszystkie narzędzia pracy i materiały niezbędne do usług konserwacyjno-utrzymeniowych 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 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 gospodarczej.