



**GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, 12-03-2024 r.

DZS.WZP.630.14.2024.PS



W odpowiedzi na przesłane przez Państwa 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 obiektach MOP o funkcji podstawowej w ciągu autostrady A1, A2, A4 i drogi ekspresowej S3, S7, S8, S19** postępowanie nr DZS.WZP.630.3.2024 informuję jak niżej.

Pytanie nr 1

§ 6 ust. 10 – Prosimy o doprecyzowanie jak należy rozumieć określenie „będą się przyłączać do stacji transformatorowej Wydierżawiającego”, tj. w szczególności jak od strony formalnej miałyby wyglądać model takiego przyłączenia oraz jakich przypadków miałyby dotyczyć przedmiotowa sytuacja. Innymi słowy prosimy o wyjaśnienie czy zgodnie z zamiarem Wydierżawiającego „przyłączenie do stacji transformatorowej Wydierżawiającego” miałyby oznaczać, że Dzierżawca przyłącza stacje do wewnętrznej instalacji elektrycznej MOP a nie bezpośrednio do sieci OSD (czy też raczej chodziłoby o najem / użyczenie stacji transformatorowej) oraz czy taki sposób przyłączenia jest przewidziany jako model podstawowy (czy tylko jako wyjątek na wypadek braku możliwości uzyskania przez Dzierżawcę własnych warunków przyłączenia do sieci OSD)?

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że przedmiotowy zapis dopuszcza możliwość przyłączenia stacji ładowania do istniejącej abonenckiej stacji transformatorowej, z uwzględnieniem zapasu mocy min. 30% w stosunku do łącznej maksymalnej mocy dla obiektów MOP oraz stacji ładowania. Wydierżawiający wskazuje, że Dzierżawca może skorzystać z takiego rozwiązania np. w przypadku chęci wcześniejszego uruchomienia stacji ładowania o mniejszych mocach (np. z uwagi na budowę infrastruktury elektroenergetycznej dla docelowych mocy, o których mowa w §6 odpowiednio ust. 27 lub 28 w zależności od wzoru umowy.

Warunkiem zastosowania takiego rozwiązania będzie potwierdzona zgoda Operatora Sieci Dystrybucyjnej na zastosowanie oddzielnych układów pomiarowych i realizacja przez Dzierżawcę oddzielnych układów pomiarowych.

W przypadku niewystarczających maksymalnych mocy transformatora (planowanej łącznie dla obiektów MOP oraz punktów ładowania), Wydierżawiający dopuszcza by Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt posadził w miejscu istniejącej stacji transformatorowej nową stację uwzględniającą nowe maksymalne zapotrzebowanie na energię. W tym celu Dzierżawca zaprojektuje i dokona wszelkich uzgodnień nowych rozwiązań z Operatorem Sieci Dystrybucyjnej oraz Zamawiającym, a także wykona przedmiotowe zmiany w zasilaniu, wraz z instalacją po stronie niskiego napięcia dla poszczególnych punktów ładowania. Instalację należy dostosować w taki sposób, aby zastosowane były dwa oddzielne układy pomiarowe: osobny dla instalacji obsługującej punkty ładowania oraz oddzielny dla MOP (uwzględniając oddzielne umowy dystrybucji i sprzedaży energii dla MOP oraz dla punktów ładowania). Także w tym przypadku warunkiem zastosowania takiego rozwiązania będzie potwierdzona zgoda Operatora Sieci Dystrybucyjnej na zastosowanie oddzielnych układów pomiarowych.

Pytanie nr 2

§ 11 Prosimy o wyjaśnienie czy w przypadku lokalizacji dwukierunkowych (par MOP) naruszenie przez Dzierżawcę postanowień umowy dzierżawy dotyczące wyłącznie jednego MOP (tj. części przedmiotu dzierżawy) będzie stanowiło automatyczną podstawę do wypowiedzenia umowy w całości czy tylko w stosunku do tej części, na której wystąpiło naruszenie.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że w przypadku lokalizacji, w skład której wchodzi para MOP zostanie zawarta jedna umowa obejmująca obie te lokalizacje zgodnie z załącznikiem numer 2 do IWP. W związku z czym naruszenie przez Dzierżawcę postanowień umowy na

jednym z MOP będzie dotyczyło całej lokalizacji, czyli pary MOP, ponieważ nie stanowią one odrębnych przedmiotów dzierżawy.

Pytanie nr 3

Punkt 13.7 IWP określa sposób oceny danej oferty złożonej w przedmiotowym postępowaniu, przy czym jednym ze składników oferty jest Czynsz Podstawowy określony jako iloczyn ceny jednostkowej wyrażonej w PLN w przeliczeniu na powierzchnię 1 m² Przedmiotu Dzierżawy. Załącznik nr 3 do IWP oraz tabela zamieszczona w pkt. 3.7 IWP opisują podaną przez Wydierżawiającego „orientacyjną powierzchnię dzierżawy”, a w pkt. 5.4 IWP wspomina się o uzgodnieniach pomiędzy Wydierżawiającym, a wybranym Oferentem, dotyczących części nieruchomości MOP objętych docelową umową dzierżawy. Z kolei w pkt. 3.10 IWP Czynsz Dzierżawny został zdefiniowany jako kwota, której wysokość zostanie określona w Ofercie Dzierżawcy. Mając na względzie powyższe zapisy oraz okoliczność, że wskazane m.in. w pkt. 3.7 IWP orientacyjne powierzchnie dzierżawy mogą znacząco różnić się od docelowych propozycji poszczególnych Oferentów w zakresie powierzchni dzierżawy, prosimy o wyjaśnienie:

a) czy orientacyjne powierzchnie dzierżawy wskazane w Ofercie powinny zostać niezmienione w stosunku do obecnej propozycji Wydierżawiającego zawartej w pkt. 3.7 IWP i załączniku nr 3 do IWP, czy też powinny zostać zmodyfikowane zgodnie z potrzebami Dzierżawcy (Oferenta) jako deklaracja powierzchni dzierżawy niezbędnej na realizację ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych?

b) czy ocena poszczególnych Ofert nastąpi na podstawie Czynszu Dzierżawnego, w tym czynszu Podstawowego obliczonej jako iloczyn ceny jednostkowej (PLN/m²) zawartej w Ofercie i deklarowanej przez Oferenta powierzchni dzierżawy wskazanej w Ofercie, czy też jako iloczyn ww. ceny jednostkowej (PLN/m²) i orientacyjnej powierzchni określona w pkt. 3.7 IWP i załączniku nr 3 do IWP?

c) czy ostateczna wartość Czynszu Podstawowego, którą Dzierżawca zobowiązany będzie ponosić po podpisaniu umowy dzierżawy, będzie kwotą ściśle określoną w Ofercie, czy też iloczynem deklarowanej przez Oferenta w Ofercie ceny jednostkowej (PLN/m²) i uzgodnionej między Dzierżawcą i Wydierżawiającym (przed podpisaniem umowy dzierżawy) docelową powierzchnią Przedmiotu Dzierżawy?

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje jak niżej.

Ad. a) 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. Natomiast zgodnie z punktem 6.5 IWP Podmiot zainteresowany przetargiem w załączniku graficznym do Oferty wskaże preferowany oraz alternatywny teren dzierżawy w celu wybudowania stacji ładowania dla pojazdów osobowych które będą zlokalizowane w obrębie skrajnych miejsc postojowych w danej zatoce na danym MOP. Preferowany oraz alternatywny teren dzierżawy nie mogą się ze sobą pokrywać. W przypadku terenu pod budowę stacji ładowania dla pojazdów ciężarowych, teren dzierżawy został z góry określony przez Wydierżawiającego.

Ad. b) Ocena nastąpi na podstawie kryterium finansowego składanych Ofert i zapłaty Czynszu Dzierżawnego, tj. Czynszu Podstawowego oraz Czynszu od Przychodu, przy czym:

- Czynsz Podstawowy dla danej Lokalizacji będzie stanowił iloczyn łącznej powierzchni dzierżawy wskazanej w pkt. 3.7 IWP oraz stawki proponowanej przez Oferenta w pkt. 4.1 Oferty;
- 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.

Ad. c) Wartością Czynszu Podstawowego, którą Dzierżawca zobowiązany będzie ponieść po podpisaniu umowy dzierżawy, będzie kwota określona w Ofercie w pkt 4.1 Oferty za 1 m² powierzchni, uwzględniająca zapisy określone w § 9 ust. 3 Umowy Dzierżawy.

W tym miejscu Wydierżawiający wskazuje, iż w celu wyeliminowania dalszych wątpliwości, Wydierżawiający dokonuje zmian w pkt. 3.7 IWP oraz Formularzu Oferty i usuwa z zestawienia (tabeli), słowo: „orientacyjna” w zakresie powierzchni dzierżawy pod stacje ładowania [m²].

Z poważaniem

Grzegorz Dziedzina