

## **ZAŁĄCZNIK NR 3**

### **OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**

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

**Eksploatacja Miejsc Obsługi Podróżnych o funkcji podstawowej  
w ciągu autostrady A4 na odcinku węzeł Brzesko – węzeł Tarnów  
Zachód:**

**MOP „Bagno” – km 470+675 (kierunek Kraków - Tarnów)  
MOP „Mokrzyska – km 469+925 (kierunek Tarnów - Kraków)**

**Kraków 2023**

# OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY

## Rozdział I. Informacje ogólne

### 1. Przedmiot zamówienia.

1.1. Przedmiotem zamówienia jest eksploatacja terenu Miejsc Obsługi Podróżnych: MOP I „Bagno” i MOP I „Mokrzyska” zlokalizowanych w ciągu A-4 w km 470+675 i 469+925 przez okres 10 lat od dnia podpisania umowy przez każdą ze stron poprzez:

- pełnienie nadzoru nad powierzonym mieniem,
- utrzymanie czystości wraz z usługami konserwacyjno-utrzymawczymi,
- obsługę podróżnych korzystających z Obiektów poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii lub działalności handlowej w zakresie sprzedaży detalicznej produktów spożywczych wraz z usługami małej gastronomii w obiekcie/obiektach wybudowanych lub dostosowanych zgodnie z PFU.

1.2. MOP Mokrzyska zlokalizowany jest w pasie drogowym drogi krajowej nr A4 (strona lewa) przy jezdni północnej na działce ewidencyjnej nr 4377 w obrębie Mokrzyska-Bucze, gmina Brzesko, powiat brzeski.

MOP Bagno zlokalizowany jest w pasie drogowym drogi krajowej A4 (strona prawa) przy jezdni południowej, na działce ewidencyjnej nr 4758 w obrębie Mokrzyska-Bucze, gmina Brzesko, powiat brzeski.

### 2. Zakres istniejącego zagospodarowania MOP.

2.1. Układ pieszo-jezdny.

2.1.1. Układ drogowy na terenie MOP:

a) drogi manewrowe o szerokości:

- 7,50 m - przy stanowiskach parkingowych dla samochodów ciężarowych i autobusów,
- 6,00 m - na drogach wjazdowych i wyjazdowych z terenu parkingu,
- 6,00 m - przy stanowiskach dla pojazdów osobowych.

Powierzchnia dróg manewrowych MOP Bagno – 8.312,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia dróg manewrowych MOP Mokrzyska – 6.855,00 m<sup>2</sup>.

b) droga dojazdowa o szerokości 3,50 m łącząca teren MOP z drogą dojazdową zlokalizowaną poza terenem MOP.

2.1.2. Stanowiska postojowe dla celów obsługi podróżnych:

- 26 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów (ukośne),
- 56 stanowisk dla samochodów osobowych (ukośne),
- 4 stanowiska dla samochodów osobowych dla osób niepełnosprawnych (prostokątne),
- 2 stanowiska dla kontroli pojazdów (ukośne),
- 1 stanowisko do zrzutu nieczystości przez autokary.

Powierzchnia stanowisk postojowych na MOP Bagno – 4.373,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia stanowisk postojowych na MOP Mokrzyńska – 4.233,00 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.3. Chodniki i ścieżki dla pieszych:

Powierzchnia chodników MOP Bagno – 2.137,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia chodników MOP Mokrzyńska – 2.621,00 m<sup>2</sup>.

#### 2.2. Budynek sanitariatów.

Budynek sanitariatów (WC) stanowi wolnostojący budynek parterowy nie podpiwniczony, z dachem płaskim (dach kryty papą bitumiczną) o konstrukcji murowanej. Jest podzielony na następujące pomieszczenia:

- ubikacje damskie (4 kabiny WC oraz umywalnia) – 21,30 m<sup>2</sup>,
- ubikacje męskie (2 kabiny, 2 pisuary oraz umywalnia) – 18,23 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenie dla dozoru – 5,15 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenie do przewijania niemowląt wraz z ubikacją dla osób niepełnosprawnych – 5,15 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenie instalacyjne i gospodarcze – 10,48 m<sup>2</sup>,
- wiatrołapy – 4,84 m<sup>2</sup>.

Budynek wyposażony jest w kanalizację sanitarną, instalację energii elektrycznej, instalację wodociągową, instalację grzewczą podłogową wspomaganą grzejnikami płytowymi, instalację odgromową.

Powierzchnia zabudowy budynku sanitariatu wynosi 105,10 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia użytkowa – 68,20 m<sup>2</sup>, a kubatura sanitariatów – 330,00 m<sup>3</sup>.

Rzuty budynków sanitariatów wskazane są na Załączniku nr 1 do OPF.

#### 2.3. Budynek małej gastronomii lub handlowy.

Na terenie Obiektów (MOP) w ciągu 9 m-cy od daty przekazania Przedmiotu Dzierżawy powstanie obiekt małej gastronomii lub obiekt handlowy z usługami małej gastronomii wybudowany przez Dzierżawcę zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno-Użytkowego, którego projekt przed realizacją musi zostać zatwierdzony przez Wyzierzawiającego.

Na terenie Obiektów (MOP) istnieją obiekty budowlane. Wyzierzawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez obecnego Dzierżawcę obiektu małej gastronomii na rzecz przyszłego Dzierżawcy wyłonionego w postępowaniu przetargowym na kolejne lata na zasadach określonych przez Strony, za uprzednią pisemną zgodą Wyzierzawiającego.

Dzierżawca, wyłoniony w ramach postępowania przetargowego, który nabędzie istniejące obiekty od obecnego Dzierżawcy, będzie miał obowiązek w ciągu 2 m-cy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy zaadaptowania tych obiektów na obiekty małej gastronomii zgodnie z wymaganiami określonymi w Programie Funkcjonalno-Użytkowym. Projekt adaptacji obiektu musi zostać zatwierdzony przez Wyzierzawiającego przed realizacją.

#### 2.4. Zadaszone miejsca wypoczynku.

Miejsca wypoczynku składają się z dwóch zespołów zadaszeń po 13 i 7 segmentów o wymiarach 3x4,5 m, tworzących ażurową bryłę opartą na szkieletie stalowym wsparte na ażurowych drewnianych ściankach oddzielających poszczególne miejsca wypoczynku. Powierzchnia zabudowy w obrębie szkieletu stalowego – 270 m<sup>2</sup>. Miejsca wypoczynku wyposażone są w kosze na śmieci.

## 2.5. Uzbrojenie terenu.

Miejsca postojowe, droga manewrowa oraz budynek sanitariatów są oświetlone. Na terenie parkingu znajduje się kanalizacja deszczowa, sanitarna, instalacja elektryczna, wodociągowa. Ścieki sanitarne z budynku małej gastronomii odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowe o poj. 10 m<sup>3</sup>.

Ścieki sanitarne z budynku sanitariatów odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe zlokalizowanych przy wjeździe na teren MOP.

Na terenie MOP zlokalizowane są zbiorniki na gaz ziemny o pojemności 2700 l wraz z przyłączem doprowadzonym do istniejących budynków małej gastronomii.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość odpłatnego odstąpienia przez obecnego Dzierżawcę na rzecz przyszłego Dzierżawcy zbiornika na ścieki bytowe z budynku małej gastronomii lub handlowego oraz zbiornika na gaz ziemny.

## 2.6. Zieleni.

Na terenie MOP występują nasadzenia o charakterze dekoracyjno – ochronnym: drzewa iglaste, liściaste, krzewy iglaste i krzewy liściaste. Występują trawniki dywanowe.

Powierzchnia trawników i pow. zielonych MOP Bagno ~ 11.400,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia trawników i pow. zielonych MOP Mokrzyńska ~ 19.300,00 m<sup>2</sup>.

## 2.7. Stacje ładowania pojazdów elektrycznych

Na terenie MOP planowana jest budowa stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

W skład stacji ładowania wchodzić będą: przyłącze elektryczne wraz z szafką pośrednią, stacja ładowania wraz z posadowieniem, słup oświetleniowy wraz z kamerą monitoringu wizyjnego, chodnik przy stacji ładowania. Ich lokalizacje określa Załącznik nr 2.

## **Rozdział II. Szczegółowy zakres obowiązków Dzierżawcy**

Poza obszarem przeznaczonym pod budowę obiektu małej gastronomii lub handlowego Dzierżawca przekaże w utrzymanie obszar, oznaczony kolorem zielonym na załączniku nr 5 do Umowy – obejmujący m. in. teren zadaszonych miejsc wypoczynku, który także podlegał będzie nadzorowi przez Dzierżawcę oraz utrzymaniu.

### **1. Pełnienie nadzoru nad powierzonym mieniem (bez wyłączenia dni kiedy działalność nie jest prowadzona).**

1.1. Nadzór nad powierzonym mieniem odbywać się będzie całodobowo przez cały okres obowiązywania umowy (od podpisania Umowy przez okres 10 lat, jednak nie wcześniej niż od 21.11.2023 r.). Dzierżawca dopuszcza pracowników pracujących w obiekcie małej gastronomii lub handlowym jako pełniących nadzór nad powierzonym mieniem.

Po godzinach funkcjonowania obiektu gastronomii lub handlowego dopuszcza się pełnienie nadzoru przy pomocy monitoringu wizyjnego. Zapisy z kamer powinny być przechowywane minimum 14 dni i udostępniane na wniosek Wydierżawiającego.

Wymagane są minimum trzy kamery zamontowane z obrazem na wejścia do toalet (część damka i męska) oraz na zadane miejsca wypoczynku.

Dodatkowo na pozostałym terenie MOP zaleca się rozmieścić tabliczki z tekstem „Obiekt monitorowany”.

1.2. Pracownik pełniący funkcję nadzoru ma obowiązek:

- znać topografię terenu MOP, obiektów, urządzeń i przedmiotów objętych nadzorem, ponadto winien znać:
  - zabezpieczenie techniczne obiektu,
  - rozmieszczenie hydrantów oraz podręcznego sprzętu p.poż.,
- posiadać wykaz numerów telefonów alarmowych obowiązujących na obiekcie chronionym,
- posiadać w czasie pełnienia służby telefon komórkowy pozwalający na łączność 24 godziny na dobę w razie potrzeby z jednostkami ratunkowymi oraz wyznaczonym przedstawicielem Wydzierżawiającego. Numer telefonu komórkowego zostanie podany przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu przed przystąpieniem Dzierżawcy do realizacji umowy,
- obserwacji i dokonywania obejścia dozorowanego obiektu, co najmniej 2 razy na dobę, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia zamontowane na terenie MOP, wyłączanie pozostawionego światła, sprawdzanie stanu urządzeń. W przypadku stwierdzenia usterek możliwych do usunięcia przez konserwatora pracownik Dzierżawcy, zabezpiecza miejsce usterki (wygrodenienie miejsca usterki, wyłączenie prądu, zamknięcie wody, zabezpieczenie ogrodzenia przed wtargnięciem zwierzyny itp.) i zgłasza ją osobie zajmującej się konserwacją,
- powiadamiać w trybie natychmiastowym odpowiednią jednostkę (pogotowie ratunkowe, straż pożarna, pogotowie energetyczne itp.), wyznaczonego przedstawiciela Wydzierżawiającego lub jego zastępcę w przypadku stwierdzenia pożaru, awarii sieci wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub innych zdarzeń losowych oraz w przypadku awarii zabezpieczyć miejsca wystąpienia,
- zgłaszać wszystkie zauważone przez pracowników Dzierżawcy usterki wraz z ich odnotowaniem i natychmiastowym pisemnym zgłaszaniem Wydzierżawiającemu,
- przechowywać klucze do pomieszczeń zamykanych w budynku sanitariatów. Klucze mogą zostać wydane jedynie osobom uprawnionym np. konserwatorom urządzeń lub osobom sprzątającym. Lista osób uprawnionych zostanie przekazana pracownikom Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego,
- nadzorować obsługę przez kierowców stanowiska odbioru ścieków z autobusów zgodnie z poniższymi punktami:
  - na stanowisko odbioru ścieków należy najechać tak, aby spust znalazł się nad kratą studzienki spustowej,
  - spuścić ścieki ze zbiornika autobusu,
  - otworzyć szafkę na stanowisku poboru wody, wyjąć wąż i odkręcić zawór,
  - dokładnie spłukać stanowisko spustowe,
  - zjechać autobusem ze stanowiska odbioru ścieków,
  - ponownie spłukać stanowisko oraz wewnątrz studni zlewowej,
  - zamknąć zawór i schować wąż spłukujący w szafce i ją zamknąć,
- sprawdzać bramy wjazdowe (od dróg serwisowych – czy są zamknięte) oraz siatki ogrodzeniowe. Poprzez bramy wjazdowe mogą korzystać jedynie pojazdy służące do obsługi MOP i utrzymania autostrady, Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Straży Leśnej oraz Inspekcji Transportu Drogowego,

- nosić odzież/T-shirt lub kamizelkę pozwalającą na identyfikację pracownika nadzoru.

1.3. Wyzierżawiający przekaże za pokwitowaniem Dzierżawcy komplet kluczy do bram i drzwi.

1.4. Dzierżawca będzie zobowiązany pokryć w całości koszty wszystkich szkód powstałych z winy jego personelu, w związku z realizacją przedmiotu zamówienia.

1.5. W razie zaistniałej kradzieży z włamaniem w strzeżonym obiekcie obowiązuje następujący tryb postępowania:

- a) Pracownik Dzierżawcy natychmiast po stwierdzeniu kradzieży zawiadamia Wyzierżawiającego oraz miejscową właściwą jednostkę Policji o zaistniałym zdarzeniu. Zawiadomienie dokonane telefonicznie powinno być niezwłocznie potwierdzone na piśmie,
- b) Wyzierżawiający natychmiast po stwierdzeniu kradzieży zawiadamia Dzierżawcę oraz miejscową właściwą jednostkę Policji o zaistniałym zdarzeniu. W zawiadomieniu pracownik Dzierżawcy w miarę możliwości winien podać rodzaj, ilość oraz przypuszczalną wartość poniesionej szkody.

1.7. Wstępne dochodzenie, w tym inwentura szkodowa winna być przeprowadzona w obecności przedstawiciela Wyzierżawiającego.

1.9. Nad prawidłowym wykonywaniem czynności przez pracowników czuwa Dzierżawca lub Franczyzobiorca, który zgadza się na kontrolowanie swoich pracowników również przez pracowników Wyzierżawiającego.

## **2. Obowiązki w zakresie utrzymania porządku i czystości (bez wyłączenia dni kiedy działalność nie jest prowadzona).**

2.1. Utrzymanie porządku i czystości będzie realizowane również w dniach, w których działalność nie będzie prowadzona oraz po godzinach funkcjonowania obiektu gastronomicznego lub handlowego. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość realizacji przedmiotowych obowiązków przez pracowników pracujących w obiekcie małej gastronomii lub handlowym jako osoby sprzątające sanitariaty i teren Obiektów.

Do obowiązków Dzierżawcy na terenie budynku sanitariatów należy:

- zmiatanie i zbieranie śmieci z powierzchni użytkowej sanitariatów – w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,
- mycie i dezynfekcja umywalk oraz urządzeń sanitarnych odpowiednimi środkami czystości, czyszczenie pisuarów odpowiednimi środkami chemicznymi i bakteriobójczymi – w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,
- mycie i wycieranie pojemników, półek, drzwi, luster i parapetów – nie rzadziej niż 1 raz na dobę,
- mycie posadzki podłogowej, fliz oraz wywabianie wszelkich zażółceń i zanieczyszczeń – w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,
- opróżnianie koszy i wnoszenie śmieci do kontenerów – w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 3 razy na dobę,

- sprzątanie pajęczyn na bieżąco,
- zakładanie środków dezynfekcyjnych na bieżąco,
- uzupełnianie mydła w płynie na bieżąco,
- uzupełnianie papieru toaletowego na bieżąco,
- uzupełnianie ręczników papierowych na bieżąco,
- uzupełnianie podkładów higienicznych na desce sedesowej na bieżąco,
- mycie okien i ram okiennych wraz z parapetami zewnętrznymi - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu,
- utrzymywanie drożności rur spustowych,
- prowadzenie dziennika przebiegu służby (w formie ustalonej z przedstawicielem Wydzierżawiającego), gdzie odnotowywane będą między innymi dane personalne pracownika, godzina wykonania usługi, rodzaj wykonanej usługi.

2.2. Do obowiązków Dzierżawcy na terenie ciągów pieszo - jezdnych i terenów przyległych należy:

- opróżnianie koszy i wynoszenie śmieci do kontenerów przy miejscach postojowych na bieżąco - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 1 raz na dobę (obszar oznaczony kolorem zielonym na załączniku nr 5 do Umowy),
- zbieranie wszelkich zanieczyszczeń z terenu parkingu i trawników na bieżąco (obszar oznaczony kolorem zielonym na załączniku nr 5 do Umowy),
- zmiatanie chodników i jezdni przy krawężnikach - w razie potrzeb (obszar określony kolorem niebieskim na załączniku nr 5 do Umowy),
- utrzymanie zieleni (koszenie i wywóz ściętej trawy) (obszar określony kolorem niebieskim na załączniku nr 5 do Umowy),
- bieżące odśnieżanie chodników i otoczenia obiektu małej gastronomii, sanitariatów oraz zadaszonych miejsc wypoczynku (obszar określony kolorem niebieskim na załączniku nr 5 do Umowy),
- zabezpieczenie przed gołoledzią chodników (obszar określony kolorem niebieskim na załączniku nr 5 do Umowy),
- usuwanie śniegu (podczas występowania obfitych opadów śniegu) z płaskich powierzchni dachu sanitariatów.

2.3. Do obowiązków Dzierżawcy w strefie zadaszonych miejsc wypoczynku należy:

- opróżnianie koszy w strefie odpoczynku na bieżąco - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu w okresie zimowym (październik - kwiecień) i nie rzadziej niż 1 raz na dobę w okresie letnim (maj - wrzesień),
- sprzątanie stolików, ławek, terenu pod ławkami i stolikami, w obrębie trawnika oraz na całej powierzchni miejsc wypoczynku na bieżąco - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 1 raz na dobę,
- przecieranie na mokro zabrudzonej powierzchni stolików i ławek - w razie potrzeb,
- omiatanie z pajęczyn, zeschniętych liści konstrukcji zadaszonych i drewnianych - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 2 razy w miesiącu,
- utrzymywanie drożności rynien i rur spustowych,
- usuwanie śniegu (podczas występowania obfitych opadów śniegu) z płaskich powierzchni dachu wiat wypoczynkowych.

2.4. Do wykonania ww. prac Dzierżawca zabezpiecza osoby wykonujące prace porządkowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały służące do utrzymania czystości,

odśnieżania w okresie zimowym, pojemniki (plastikowe) do przechowywania materiałów do zwalczania śliskości zimowej. Dzierżawca zabezpiecza toalety w papier toaletowy (w dużych rolkach), mydło w płynie, podkłady higieniczne, kosze łazienkowe, szczotki wc, worki na śmieci (dotyczy wszystkich koszy na śmieci zlokalizowanych na terenie MOP) oraz środki dezynfekcyjne – ogólnie dostępne na rynku, posiadające atesty PZH.

Zwalczanie śliskości zimowej (usuwanie oblodzeń) powinno być realizowane przy zastosowaniu materiałów chemicznych (chlerek sodu, chlerek wapnia, chlerek magnezu), lub uszorstniających.

Wszystkie ww. narzędzia i materiały zakupuje na własny koszt Dzierżawca.

Wydzierżawiający będzie wykonywał usługę odśnieżania dróg manewrowych.

2.5. Dzierżawcy zabrania się:

- pobierania opłat za korzystanie z toalet,
- pozwolenia kierowcom pobierania wody do kanistrów,
- przechowywania różnych materiałów i narzędzi w miejscach do tego nieprzeznaczonych, np. w toaletach.

2.6. Wywóz nieczystości stałych.

Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu śmieci z terenu MOP. W tym celu ustawi w odpowiednim miejscu (uzgodnionym z Wydierżawiającym) kontener(-y) na zbiórkę śmieci pochodzących z terenu MOP oraz sanitariatów i będzie go (je) na bieżąco opróżniał.

Unieszkodliwienie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na przetwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę z ww. 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 unieszkodliwienie koszt ponosi Dzierżawca. Jednocześnie Wydierżawiający będzie partycypował w kosztach wywozu śmieci na podstawie refaktur wystawianych przez Dzierżawcę w wysokości 70% ich wysokości.

Celem ograniczenia rozprzestrzeniania się choroby ASF zgodnie z zaleceniem Głównego Lekarza Weterynarii wszystkie odpady gastronomiczne pochodzące z terenu MOP muszą być zutylizowane, a do czasu ich utylizacji żadne zwierzęta nie mogą mieć do nich dostępu.

2.7. Odprowadzanie ścieków.

Dzierżawca zapewni wywóz ścieków ze zbiorników obsługujących budynek gastronomii lub handlowy. Wydierżawiający będzie ponosił koszty utrzymania swoich zbiorników bezodpływowych na ścieki z budynku sanitariatów.

### **3. Prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii lub działalności handlowej z usługami małej gastronomii.**

3.1. Dzierżawca będzie zobowiązany do zagospodarowania części terenu wydierżawionego Obiektu, poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii lub obiektu handlowego w wyznaczonej przez Wydierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii lub handlowego znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU),



stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy. Oddanie do użytkowania obiektu gastronomicznego lub handlowego nastąpi nie później niż po 9 (dziewięciu) miesiącach od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.

3.2. Dzierżawca, który nabędzie istniejące na MOP obiekty od obecnego Dzierżawcy, będzie zobowiązany do ich zaadaptowania na obiekt małej gastronomii lub obiekt handlowy. Wymagania Wydierżawiającego odnośnie wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii lub handlowego znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy. Oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii lub obiektu handlowego po adaptacji nastąpi nie później niż po 2 (dwóch) miesiącach od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy.

3.2. Dzierżawca zobowiązuje się do obsługi podróżnych korzystających z Obiektów poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii lub działalności handlowej z usługami małej gastronomii w obiekcie/obiektach wybudowanych zgodnie z PFU.

Wydierżawiający nie wymaga prowadzenia obsługi podróżnych przez całą dobę. Poza godzinami otwarcia Dzierżawca może zapewnić wydawanie posiłków i gorących napojów poprzez urządzenia vendingowe.

#### **4. Obowiązki w zakresie prac konserwacyjno – utrzymaniowych.**

4.1. Dzierżawca odpowiada za sprawność techniczną wszystkich urządzeń obsługujących MOP.

4.2. Dzierżawca zapewnia całodobowy serwis awaryjny sieci i urządzeń:

- elektrycznych,
- kanalizacyjnych,
- wodociągowych.

4.3. Dzierżawca ma obowiązek sprawdzania, czy wszystkie urządzenia zamontowane na terenie MOP są sprawne. W przypadku stwierdzenia usterek, należy je niezwłocznie usunąć.

W sytuacji wystąpienia awarii należy poinformować Wydierżawiającego pisemnie/ e-mail lub telefonicznie.

Miejsce awarii należy zabezpieczyć (wygrodzić, wyłączyć prąd, zamknąć wodę).

Konieczność wykonania napraw wszystkich urządzeń Dzierżawca zgłasza pisemnie Wydierżawiającemu.

4.5. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót elektrycznych w obiektach sanitariatów należy:

- wymiana baterii zasilających fotokomórki,
- wymiana żarówek,
- wymiana świetlówek, lamp,
- wymiana bezpieczników,
- naprawa wyłączników,
- kontrola zabezpieczeń studni wodomierzowych,
- kontrola szczelności i działania kanałów wentylacyjnych.

Utrzymanie i konserwacja urządzeń elektrycznych sieci zewnętrznych MOP (sieć zasilająca transformatory, oświetlenie zewnętrzne) w gestii Wdzierżawiającego.

4.6. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych z instalacjami oraz urządzeniami sanitarnymi należy monitorowanie stanu napełnienia zbiorników szczelnych na ścieki bytowe (z budynku gastronomii lub handlowego oraz z sanitariatów).

4.8. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych z kanalizacją deszczową należy kontrola prawidłowości działania systemu odwodnienia i zgłaszanie nieprawidłowości, w tym zakresie Wdzierżawiającemu. Utrzymanie i konserwacja kanalizacji deszczowej na terenie MOP (kanalizacja, rowy, studzienki ściekowe) w gestii Wdzierżawiającego.

4.9. Dzierżawca wyposaży osoby wykonujące prace konserwacyjno-utrzymeniowe, w potrzebne narzędzia pracy i materiały umożliwiające zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń i sieci zlokalizowanych na terenie MOP, m.in. żarówki, itp. Wszystkie narzędzia pracy i materiały niezbędne do usług konserwacyjno-utrzymeniowych zakupuje na własny koszt Dzierżawca.

## **5. Pozostałe obowiązki Dzierżawcy.**

5.1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- ponoszenia wszystkich kosztów mediów (woda, ścieki, energia elektryczna, gaz) związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem Miejsca Obsługi Podróżnych (za wyjątkiem kosztów energii elektrycznej za oświetlenie sanitariatów i parkingu oraz wody zużytej na potrzeby sanitariatów wraz ze ściekami),
- niezwłocznego reagowania na usuwanie wszelkich nieprawidłowości zgłaszanych przez pracowników GDDKiA oraz użytkowników Miejsca Obsługi Podróżnych w ramach podpisanej umowy,
- posiadania pojemników na odpady i wywożenia śmieci,
- niezwłocznego zgłaszania Wdzierżawiającemu wszystkich nieprawidłowości związanych z utrzymaniem parkingu, a nie dotyczących Dzierżawcy (np. ubytki w nawierzchni, ogrodzeniu, nieuprawnionych otwarciach bram serwisowych itp.),
- ponoszenia wszystkich opłat związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Załączniki:

1. Rzuty budynków sanitariatów,
2. Lokalizacje stacji ładowania pojazdów elektrycznych na terenie MOP.