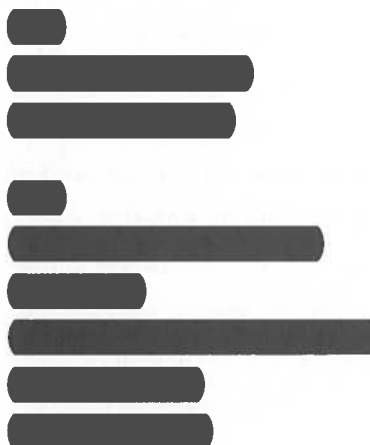




**GENERALNY DYREKTOR  
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

Warszawa, 18-03-2024 r.

DZS.WZP.630.41.2024.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 1**

**Prosimy o potwierdzenie, że przedmiotem dzierżawy w odniesieniu do stacji ładowania samochodów osobowych ma być jedynie obszar pod urządzenie/urządzenia stacji ładowania bez obszaru miejsc postojowych, które będą służyć do postoju samochodów podczas ładowania (tj. takie miejsca postojowe oraz ich utrzymanie, w tym utrzymanie zimowe pozostaje po stronie Zamawiającego)?**

**Prosimy o wyjaśnienie przyjętej w § 2 ust. 1 umowy dzierżawy (oraz w pozostałych zapisach IWP oraz umowy dzierżawy) powierzchni 14 m<sup>2</sup> przedmiotu dzierżawy w odniesieniu do samochodów osobowych – co obejmuje ta powierzchnia?**

**Wyjaśniamy, że powierzchnia urządzenia (ładowarki) wynosi maksymalnie 2,25 m<sup>2</sup>. Cztery urządzenia zajmują zatem łącznie 10 m<sup>2</sup>.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że teren 14 m<sup>2</sup> obejmuje miejsce pod posadowienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych osobowych, zaś miejsca postojowe dedykowane do przedmiotowej infrastruktury zostaną udostępnione przez Wydierżawiającego i nie będą stanowiły Przedmiotu Dzierżawy.

W tym miejscu Wydierżawiający wskazuje, że zgodnie pkt. 4.4 IWP, w Lokalizacjach (od 1 do 8), o których mowa w pkt. 3,7 IWP, Dzierżawca na Przedmiocie Dzierżawy ma możliwość posadowienia automatu vendingowego/sklepu autonomicznego zapewniającego możliwość zakupu produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie. W związku z powyższym, w przypadku posadowienia infrastruktury ładowania na Przedmiocie Dzierżawy (przykładowo dla pojazdów osobowych na obszarze mniejszym niż 14 m<sup>2</sup>), Dzierżawca na pozostałym terenie ma możliwość posadowienia dodatkowej infrastruktury, tj. automatu vendingowego/ sklepu autonomicznego, na warunkach określonych w Umowie.

Odnosząc się do kwestii utrzymania letniego i zimowego miejsc postojowych Wydierżawiający informuje, że zgodnie z § 6 ust. 34 lub 35 (w zależności od Umowy), wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem ogólnodostępnych stacji ładowania oraz (w przypadku posadowienia) automatu vendingowego/sklepu autonomicznego, będą ponoszone bezpośrednio przez Dzierżawcę, z wyłączeniem prac realizowanych na terenie całego MOP w zakresie utrzymania letniego i zimowego. W związku z powyższym, letnie i zimowe utrzymanie MOP, w tym miejsc postojowych w danej Lokalizacji, pozostaje po stronie Wydierżawiającego. Wydierżawiający zaś wskazuje, że obowiązkiem Dzierżawcy jest m.in. odpowiednie oznakowanie poziome i pionowe miejsc ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i uzyskanymi we właściwym terenie Oddziale GDDKiA wytycznymi.

**Pytanie 2:**

**Czy Zamawiający dopuszcza zmianę i ujednoczenie orientacyjnej powierzchni dzierżawy pod stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych do liczby 800 m<sup>2</sup> dla każdego MOPu?**

**Wyjaśniamy, że niezbędna powierzchnia dla jednej stacji ładowania z 2 stanowiskami postojowymi dla pojazdów ciężarowych wynosi 170-180 m<sup>2</sup>. Część z orientacyjnych powierzchni posiada niewystarczającą powierzchnię dla trzech stacji ładowania oraz za dużą powierzchnię dla dwóch stacji. W lokalizacjach, gdzie orientacyjna powierzchnia pod stacje ładowania samochodów ciężarowych dla danego MOP jest mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> może być niemożliwe posadowienie**

odpowiednich stacji ładowania, ponieważ na rynku nie ma obecnie dostępnych stacji o mocy większej niż 400 kW oraz nie jest znana data wprowadzenia na rynek stacji w standardzie MCS. W szczególności zwracamy uwagę na następujące lokalizacje:

- a) MOP Ciosny Południe posiada powierzchnie na 3 stanowiska postojowe równoległe, oznacza to, że pojedyncza moc stacji musi wyglądać następująco: 2025: 466 kW, 2027: 933 kW, 2030: 1200 kW;
- b) MOP Prószków posiada powierzchnie na 4 stanowiska postojowe prostopadłe; wykorzystując stację dwustanowiskową, ich moc musi wyglądać następująco: 2030: 1800 kW;
- c) MOP Zbójecka Góra posiada powierzchnie na 4 stanowiska postojowe prostopadłe, wykorzystując stację dwustanowiskową, ich moc musi wyglądać następująco: 2027: 700 kW, 2030: 750 kW.

Prosimy o ujednoczenie zapisu dotyczącego obszaru dzierżawy i określenie, że zakres ten obejmuje jedynie obszar pod urządzenie/urządzenia stacji ładowania bez obszaru miejsc postojowych, które będą służyć do postoju samochodów podczas ładowania.

Odpowiedź:

Wydierżawiający wskazuje, że w przypadku stacji ładowania dla pojazdów ciężarowych Wydierżawiający określa teren dzierżawy zaznaczony w załączniku nr 4 do IWP, który zobowiązany jest zagospodarować Dzierżawca w taki sposób, aby w wyznaczonym obszarze zlokalizować stacje ładowania oraz miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, spełniając tym samym wymagania określone w punkcie 4.2 IWP.

Wydierżawiający informuje, że nie może dokonać ujednoczenia powierzchni dzierżawy pod stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych do liczby 800 m<sup>2</sup> dla każdego MOPu z uwagi na obecne ograniczenia techniczne, terenowe oraz inne uwarunkowania związane z wykorzystaniem MOP na potrzeby obsługi pojazdów ciężarowych.

Wydierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy i IWP.

**Pytanie 3:**

**Prosimy o wyjaśnienie, doprecyzowanie i ujednoczenie w ramach wszystkich dokumentów przetargowych pojęcia „Czynszu od Przychodu”.**

Zwracamy uwagę, że pojęcie to jest w dokumentacji używane niejednoznacznie i co do zasady rozbieżnie. I tak np. w pkt 13.6.2 IWP, czy też w §1 pkt 4 (który zawiera definicję Czynszu od Przychodu) umowy dzierżawy wskazuje się, że czynsz od przychodu jest czynszem liczonym od całości przychodu netto uzyskiwanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym. Dopiero w § 9 ust. 4 umowy dzierżawy pojawia się wskazanie, że Czynsz od Przychodu będzie płacony w stawce procentowej od całości przychodu netto uzyskanego przez

**Dzierżawce w danym Okresie Rozliczeniowym, z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy w tym z tytułu poddzierżawy.**

**W naszej ocenie nie ulega kwestii, że czynsz od całości przychodu netto Dzierżawcy w danym okresie rozliczeniowym, a czynsz od całości przychodu netto z działalności Dzierżawcy prowadzonej na przedmiocie dzierżawy to dwa zupełnie inne, diametralnie różniące się od siebie pojęcia, generujące bardzo głęboką różnicę co do kwot, od których taki czynsz miałby być naliczany. Zwracamy też uwagę, że IWP nie zawiera doprecyzowania co do przychodu z działalności na przedmiocie dzierżawy, odnosi się do całego przychodu netto Dzierżawcy w roku rozliczeniowym, a to ten dokument określa sposób przygotowania oraz oceny oferty.**

**W związku z faktem, że ww. rozbieżności mogą powodować znaczące i niepotrzebne wątpliwości w praktyce, i to już na etapie przygotowania ofert, prosimy o doprecyzowanie i ujednoczenie ww. pojęcia w ramach wszystkich dokumentów. Prosimy również o wskazanie, czy:**

- a) jeżeli Dzierżawca będzie posiadał plany abonamentowe na ładowanie w całej swojej sieci (w tym na innych lokalizacjach nie dzierżawionych od GDDkiA) to opłaty abonamentowe są wliczone w przychód z działalności na przedmiocie dzierżawy?**
- b) Przychód to także przychód ze sprzedaży artykułów z maszyn vendingowych i sklepów samoobsługowych?**
- c) Jeżeli operator posiada opłaty za minuty postoju to te opłaty są wliczane w przychód z działalności na przedmiocie dzierżawy?**

**Proponujemy doprecyzowanie definicji udziału w przychodzie i zawężenie jej do udziału w przychodzie jedynie od usług ładowania świadczonych bezpośrednio na przedmiocie dzierżawy tj. kWh sprzedawanych w ramach usługi ładowania na danej lokalizacji.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że Dzierżawca będzie płacił również Czynsz od Przychodu w wysokości wskazanej w Ofercie Dzierżawcy, stanowiący ... % (... procent) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę w danym Okresie Rozliczeniowym, z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy, w tym z tytułu poddzierżawy.

W związku z powyższym, każdy przychód z działalności prowadzonej na Przedmiocie Dzierżawy powinien być wykazany przez Dzierżawcę w celu naliczenia należnego Czynszu od Przychodu.

Wydzierżawiający informuje, że zgodnie z odpowiedzią na pytania zawarte w piśmie DZS.WZP.630.35.2024.PS zmodyfikował i ujedynolcił odpowiednio zapisy Umów, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do IWP.

**Pytanie 4:**

**Prosimy o potwierdzenie, że cztery miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych, o których mowa w § 2 ust. 3 umowy dzierżawy są przewidziane przez Wydierżawiającego w takiej szerokości, która pozwoli na dostosowanie miejsc postojowych do wymagań jak dla osób z niepełnosprawnościami, w celu zapewnienia ich dostępności dla takich osób. Czy takie cztery miejsca będą przypisane do stacji ładowania, czy też Dzierżawca będzie mógł w odpowiedni sposób zagospodarować i przystosować dostępne miejsca parkingowe?**

**Wyjaśniamy, że aby uzyskać dwa miejsca przystosowane dla osób z niepełnosprawnością, konieczne byłoby wykorzystanie większej liczby standardowych miejsc postojowych np. trzech lub czterech w zależności od ich wymiarów.**

**Odpowiedź:**

Wydierżawiający informuje, że miejsca postojowe dedykowane do infrastruktury ładowania pojazdów osobowych zostaną udostępnione przez Wydierżawiającego. Wymiar jednego miejsca parkingowego będzie odpowiadać wymiarom stanowiska przeznaczonego dla pojazdów osób niepełnosprawnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach.

Wydierżawiający w tym miejscu wskazuje, że obowiązkiem Dzierżawcy jest wybudowanie ogólnodostępnych stacji ładowania dla pojazdów elektrycznych, zgodnie z pkt. 4.2 IWP. Wydierżawiający nie narzuca, ile stacji ładowania może znajdować się na Przedmiocie Dzierżawy, lecz wskazuje, że liczba punktów ładowania ma być równa liczbie miejsc parkingowych przeznaczonych do ładowania pojazdów elektrycznych. W związku z powyższym, Wydierżawiający udostępni miejsca postojowe dla pojazdów osobowych, o wymiarach stanowisk dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przylegające do Przedmiotu Dzierżawy.

**Pytanie 5:**

**Czy Zamawiający dopuszcza usunięcie z § 6 ust. 24 ostatniego zdania o treści: „Strony wspólnie uzgadniają, że w przypadku miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, będą one dostępne również dla pojazdów ciężarowych napędzanych paliwami konwencjonalnymi, jedynie w czasie, gdy**

**miejsce to jest nieużytkowane przez inny pojazd ciężarowy w celu ładowania". Wyjaśniamy, że w wypadku, gdy ww. postanowienie będzie obowiązywało, Dzierżawca nie będzie w stanie zapewnić dostępności stacji w przypadku, gdy miejsce postojowe będzie zajęte przez pojazd ciężarowy napędzany paliwami konwencjonalnymi, tj. niemożliwe będzie zrealizowanie usługi ładowania świadczonej za pośrednictwem stacji, co stanowi część przedmiotu niniejszego Przetargu. Zwracamy uwagę, że samochody ciężarowe mogą blokować miejsce postojowe przez wiele godzin uniemożliwiając przez cały ten czas ładowanie pojazdom ciężarowym elektrycznym.**

**W wypadku, gdy Zamawiający nie wyraża zgody na usunięcie ww. postanowienia, wnosimy o wprowadzenie postanowienia przewidującego zwrot przez Wydierżawiającego na rzecz Dzierżawcy kosztów utraconego przychodu z usług ładowania w czasie, gdy miejsce postojowe jest zajęte przez pojazd napędzany paliwami konwencjonalnymi lub możliwość wprowadzenia przez Dzierżawcę możliwości poboru opłat za postój pojazdów z napędem konwencjonalnym w wysokości rekompensującej utracony przychód z usług ładowania.**

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

Niemniej jednak Wydierżawiający nie wyklucza, że na późniejszym etapie realizacji Umowy wprowadzi modyfikację zapisu, o którym mowa w § 6 ust. 23 i 24 (w zależności od Umowy) w ten sposób, że wprowadzona zostanie wyłączość postoju pojazdów o napędzie elektrycznym na Przedmiocie Dzierżawy.

**Pytanie 6:**

**Czy Zamawiający dopuszcza umożliwienie umieszczenia szlabanu/słupka parkingowego przy miejscach postojowych przeznaczonych do ładowania pojazdów ciężarowych?**

**Wyjaśniamy, że pojazdy ciężarowe, ze względu na precyzyjny terminarz dostaw towarów, będą musiały realizować ładowanie w określonych godzinach, np. na podstawie rezerwacji. W celu zapewnienia tej usługi, konieczne będzie zabezpieczenie miejsca postojowego i stacji ładowania przed blokowaniem przez samochody spalinowe lub inne pojazdy elektryczne za pomocą szlabanu automatycznego.**

Odpowiedź:

Na obecnym etapie Wydierżawiający nie przewiduje umieszczania szlabanów/słupków parkingowych przy miejscach postojowych przeznaczonych do ładowania pojazdów elektrycznych.

**Pytanie 7:**

**Wnosimy o sprecyzowanie rozumienia pojęcia „stacji ładowania”, w szczególności poprzez dodanie w § 1 umowy dzierżawy punktu 13, który będzie zawierał definicję tego pojęcia o treści: „stacji ładowania – należy przez to rozumieć stację ładowania w rozumieniu określonym w ustawie z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych”.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający w § 1 Umowy dzierżawy dodał punkt 13, o następującej treści:

„Ogólnodostępnej stacji ładowania – należy przez to rozumieć stację ładowania dostępną na zasadach równoprawnego traktowania dla każdego posiadacza pojazdu elektrycznego i pojazdu hybrydowego, w rozumieniu określonym w ustawie z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz rozporządzeniu parlamentu europejskiego i rady (UE) 2023/1804 z dnia 13 września 2023 r. w sprawie rozwoju infrastruktury paliw alternatywnych i uchylenia dyrektywy 2014/94/UE.”

**Pytanie 8:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 5 ust. 5 umowy dzierżawy poprzez wskazanie co do terminu określanego w godzinach minimalnej liczby godzin dla takiego terminu, w liczbie co najmniej 6 godzin. Wyjaśniamy, że termin określony w godzinach musi być nadal określony realnie, w sposób umożliwiający reakcję, czy podjęcie działań przez Dzierżawcę.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

**Pytanie 9:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 5 ust. 12 poprzez dodanie postanowień odnoszących się do sytuacji, gdy prace, w szczególności remontowe/budowlane, prowadzone na danym MOPie przez dłuższy czas uniemożliwią lub znaczenie utrudnią dostęp do stacji ładowania?**

**Proponujemy dodanie następującego postanowienia:**

„Wydzierżawiający zapewnia, że z w żadnym wypadku, w szczególności z uwagi na prowadzone prace, w tym remontowe lub budowlane, żaden MOP nie może być niedostępny dla podróżnych przez okres dłuższy niż 2 miesiące. Strony ustalają, że za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Dzierżawca nie będzie miał obowiązku zapłaty Czynszu Podstawowego ani Czynszu od Przychodu, a umowa ulegnie automatycznemu przedłużeniu o ten okres. Powyższe postanowienia będą miały odpowiednie zastosowanie w wypadku,

**kiedy z uwagi na prowadzone na MOP prace, w tym remontowe lub budowlane dostęp od Przedmiotu Dzierżawy, w tym stacji ładowania, będzie niemożliwy lub znacznie utrudniony. W każdym wypadku, o którym mowa w zdaniach poprzedzających Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o planowanych pracach lub utrudnieniach co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem".**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że w przedmiotowym zakresie dokonał odpowiednich modyfikacji zapisów Umów. Szczegóły znajdują się w udzielonych przez Wydzierżawiającego odpowiedziach na pytania, tj. w piśmie DZS.WZP.630.35.2024.PS z 12 marca 2024 r.

Wydzierżawiający wprowadził dodatkowy zapis w Umowie, tj. §5 ust. 13:

„W razie wystąpienia istotnych zakłóceń ruchu drogowego na autostradzie/drodze ekspresowej z zwinionych przyczyn, leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty odpowiedniej części Czynszu Podstawowego za cały okres trwania zakłóceń, pod warunkiem, że trwałe zakłócenia ruchu drogowego występują nieprzerwanie co najmniej przez okres pełnych 24 (dwudziestu czterech) godzin. W takim przypadku Czynsz Podstawowy będzie obniżony proporcjonalnie za każde pełne 24 (dwadzieścia cztery) godziny trwania zakłóceń. Przez „istotne zakłócenia ruchu drogowego na Autostradzie/ drodze ekspresowej” Strony zgodnie uznają wyłączenie autostrady/ drogi ekspresowej z ruchu w taki sposób, że podróżni nie mają możliwości dojazdu do MOP.”

**Pytanie 10:**

**Prosimy o wyjaśnienie, czy na poszczególnych MOP objętych Lokalizacjami są w najbliższych latach zaplanowane prace mogące powodować opóźnienia w budowie stacji ładowania?**

**Jeżeli będą, prosimy o wprowadzenie w umowie dzierżawy mechanizmu przewidującego odpowiednie wydłużenie terminu na uruchomienie poszczególnych stacji ładowania o poszczególnej mocy oraz odpowiednie przedłużenie okresu obowiązywania umowy dzierżawy.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że nie planuje realizacji prac, które mogłyby powodować opóźnienia w budowie stacji ładowania przez Dzierżawcę.

**Pytanie 11:**



Czy Zamawiający dopuszcza zmianę brzmienia § 6 ust. 5 umowy dzierżawy na następujące:

***„5. W przypadku planów Dzierżawcy w zakresie posadowienia automatu vendingowego / sklepu autonomicznego Dzierżawca wystąpi do Wydzierżawiającego z odrębnym wnioskiem o możliwość posadowienia takiej infrastruktury na Przedmiocie Dzierżawy oraz przedstawi koncepcję projektu celem jej uzgodnienia. Strony potwierdzają, że w zależności od decyzji Dzierżawcy automat vendingowy/sklep autonomiczny będzie w miarę możliwości zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie stacji ładowania”.***

Ponadto prosimy o wskazanie maksymalnej powierzchni możliwej do przeznaczenia pod ww. urządzenia w ramach umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy. Jednocześnie Wydzierżawiający odsyła do odpowiedzi na pytanie nr 1 powyżej.

**Pytanie 12:**

Prosimy o potwierdzenie, że intencją Zamawiającego co do § 9 ust. 12 jest naliczanie Czynszu Dzierżawnego za dany okres rozliczeniowy w stosunku do faktycznie używanej przez Dzierżawcę w danym okresie powierzchni przedmiotu dzierżawy?

Wyjaśniamy, że zgodnie z treścią przywołanego postanowienia zarówno Czynsz Podstawowy jak i Czynsz od Przychodu będzie naliczany od terminu wskazanego w § 6 ust. 28 Umowy. Jednakże § 6 ust. 28 zawierać będzie każdorazowo kilka terminów właściwych dla uruchomienia poszczególnych stacji/mocy/punktów ładowania. Wobec powyższego prosimy o potwierdzenie, że za dany okres rozliczeniowy czynsze będą naliczane w stosunku do powierzchni przypisanej do danej uruchomionej/używanej stacji, co w szczególności dotyczy stacji ładowania samochodów ciężarowych.

Wnosimy również wobec powyższego o uzupełnienie ww. postanowienia umownego:

***„Zarówno Czynsz Podstawowy jak i Czynsz od Przychodu będzie naliczany za dany Okres Rozliczeniowy dla każdej stacji ładowania od terminów wskazanych w § 6 ust. 28. Jeżeli stacja/stacje ładowania zostaną uruchomione w terminie wcześniejszym niż określony w § 6 ust. 28 Czynsz Dzierżawny będzie naliczany od faktycznego terminu uruchomienia stacji ładowania lub punktów ładowania. Dla uchylenia wątpliwości Strony potwierdzają, że za dany Okres Rozliczeniowy Czynsz Dzierżawny będzie naliczany w stosunku do powierzchni Przedmiotu Dzierżawy faktycznie używanej przez Dzierżawcę w związku z uruchomieniem lub użytkowaniem każdej stacji ładowania lub punktu ładowania, w szczególności***

***Dzierżawca będzie uiszczał Czynsz Dzierżawny od powierzchni Przedmiotu Dzierżawy wykorzystywanych w celu świadczenia usług ładowania pojazdów ciężarowych od wskazanych w § 6 ust. 28 terminów uruchomienia stacji ładowania lub punktów ładowania dla tych pojazdów, chyba, że zostaną one uruchomione wcześniej."***

Odpowiedź:

Powierzchnia dzierżawy jest z góry określona w pkt. 4.2 IWP w związku z tym Czynsz Podstawowy nie będzie uzależniony od faktycznie używanej przez Dzierżawcę powierzchni przedmiotu Dzierżawy. Sposób kalkulacji czynszu opisany jest w § 9 Umowy.

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

**Pytanie 13:**

**Czy Zamawiający dopuszcza rozszerzenie zakresu asortymentu automatów vendingowych/sklepów autonomicznych o produkty inne niż spożywcze, np. płyn do spryskiwaczy?**

Odpowiedź:

Intencją Wydierżawiającego jest umożliwienie w automatach vendingowych/sklepach autonomicznych sprzedaż produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych. Niemniej jednak Wydierżawiający dopuszcza wprowadzenie innego asortymentu co będzie wymagało uzgodnienia z Wydierżawiającym.

Wydierżawiający dokonuje zmian w § 2 ust. 4 Umowy, tj.:

Było:

„Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia przez Dzierżawcę automatu vendingowego / sklepu autonomicznego zapewniającego możliwość zakupu produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie.”

Jest:

„Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia przez Dzierżawcę automatu vendingowego / sklepu autonomicznego zapewniającego możliwość zakupu m.in. produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie.”

Wydierżawiający dokonuje zmian w § 6 ust. 5 Umowy, tj.:

Było:

„W przypadku planów Dzierżawcy w zakresie posadowienia automatu vendigowego / sklepu autonomicznego Dzierżawca wystąpi do Wydierżawiającego z odrębnym wnioskiem

o możliwość posadowienia takiej infrastruktury na Przedmiocie Dzierżawy oraz przedstawi koncepcję projektu celem jej uzgodnienia.”

Jest:

„W przypadku planów Dzierżawcy w zakresie posadowienia automatu vendingowego / sklepu autonomicznego Dzierżawca wystąpi do Wydierżawiającego z odrębnym wnioskiem o możliwość posadowienia takiej infrastruktury na Przedmiocie Dzierżawy oraz przedstawi koncepcję projektu wraz z zakresem planowanego asortymentu, celem ich uzgodnienia.”

Wydierżawiający dokonuje zmian w pkt. 4.4 IWP, tj.:

Było:

„W ramach przedmiotowego postępowania Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia przez Dzierżawcę w Lokalizacjach, o których mowa w pkt. 3.7 IWP tj. Lokalizacji: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 automatów vendingowych/sklepu autonomicznego, zapewniającego możliwość zakupu produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie.”

Jest:

„W ramach przedmiotowego postępowania Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia przez Dzierżawcę w Lokalizacjach, o których mowa w pkt. 3.7 IWP tj. Lokalizacji: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 automatów vendingowych/sklepu autonomicznego, zapewniającego możliwość zakupu m.in. produktów spożywczych oraz napojów gorących i zimnych, na warunkach określonych w Umowie.”

**Pytanie 14:**

**Prosimy o wyjaśnienie czy ograniczenie sumy kar umownych, o którym mowa w § 10 ust. 5 umowy dzierżawy odnosi się do roku kalendarzowego, czy do całego okresu obowiązywania umowy?**

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że zgodnie z § 10 ust. 5 Umowy łączna wysokość kar umownych, w danym roku kalendarzowym należnych Wydierżawiającemu nie przekroczy 12 (dwunasto-) krotności ostatniego Czyszu Podstawowego.

**Pytanie 15:**

**Prosimy o potwierdzenie, że sformułowane w § 6 ust. 28 akapit trzeci wymaganie co do wystąpienia przez Dzierżawcę przynajmniej jeden raz o warunki przyłączenia do sieci dla każdego MOP do właściwego gestora sieci, niezależnie**

od warunków przyłączenia, które zostały przez Wydierżawiającego dołączone do Informacji o Warunkach Przetargu dotyczy jedynie tych MOP, dla których wydane warunki przyłączenia dołączone do IWP nie umożliwiają realizacji stacji ładowania w terminie określonym w IPW i umowie dzierżawy.

Czy – w razie potwierdzenia – Zamawiający potwierdza również podjęcie współdziałania z Dzierżawcą w celu możliwie najszybszego uzyskania przez Dzierżawcę warunków przyłączenia, tj. działań zmierzających do przeniesienia warunków przyłączenia wydanych dla Zamawiającego (o ile będzie to możliwe wedle stanowiska gestora sieci), zawarcia umowy przyłączeniowej i dokonanie następnie jej cesji na Dzierżawcę (w odniesieniu do MOP i tych warunków przyłączenia, gdzie jest to możliwe), a w wypadkach, gdzie nie będzie możliwe przeniesienie warunków, zawarcie umowy, lub wydane warunki przyłączenia są niekorzystne, poprzez cofnięcie złożonego przez Zamawiającego wniosku o wydanie warunków przyłączenia?

Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie umowy dzierżawy w § 6 ust. 28 *in fine* o postanowienia w powyższym zakresie o treści:

*„Dla uchylenia wątpliwości Wydierżawiający potwierdza, że wymaganie wystąpienia przez Dzierżawcę przynajmniej jeden raz dla każdego MOP o warunki przyłączenia do sieci do właściwego gestora sieci dotyczy tylko tych warunków przyłączenia dołączonych do Informacji o Warunkach Przetargu, które nie umożliwiają realizacji w ustalonym terminie stacji ładowania.*

*Wydierżawiający będzie współdziałał z Dzierżawcą w celu uzyskania przez Dzierżawcę warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. W tym celu Wydierżawiający w szczególności podejmie na pierwsze wezwanie Dzierżawcy w formie dokumentowej niezbędne działania, w tym złoży potrzebne oświadczenia, dokumenty oraz wyrazi zgodę na przeniesienie wydanych dla niego warunków przyłączenia na Dzierżawcę. W wypadku, gdy wydane warunki przyłączenia są korzystne, tak co do terminu przyłączenia, jak i miejsca podłączenia, ale nie będzie możliwe ich przeniesienie na Dzierżawcę, Wydierżawiający zawrze umowę przyłączeniową z gestorem sieci, a następnie Strony dokonają jej przeniesienia (cesji) na Dzierżawcę w terminie 30 dni. W wypadku, gdy Wydierżawiający zawarł już z gestorem sieci umowę przyłączeniową na pierwsze wezwanie Dzierżawcy Strony dokonają przeniesienia (cesji) tej umowy na Dzierżawcę w terminie 30 dni. W każdym wypadku przeniesienia umowy przyłączeniowej z Wydierżawiającego na Dzierżawcę będzie on zobowiązany do zwrotu Wydierżawiającemu poniesionej przez niego opłaty przyłączeniowej.*

*Strony ustalają, że w każdym wypadku Dzierżawca może wystąpić do gestora sieci z wnioskiem o wydanie dla niego nowych warunków przyłączenia. W takim wypadku, jak również wówczas, gdy nie będzie możliwe przeniesienie na*

***Dzierżawcę warunków przyłączenia wydanych dla Wydierżawiającego, a nie będzie również zawarta przez Wydierżawiającego umowa przyłączeniowa, Wydierżawiający na pierwsze wezwanie Dzierżawcy w formie dokumentowej cofnie złożony przez siebie wniosek o wydanie warunków przyłączenia i wniesie o uchylene wydanych warunków przyłączenia.***

Wyjaśniamy, że w każdym wypadku, gdy konieczne będzie wystąpienie przez Dzierżawcę z wnioskiem o wydanie dla niego warunków przyłączenia, spowoduje to wydłużenie procedury o co najmniej kilka miesięcy. Zdecydowanie efektywniejsze dla obu stron byłoby zatem podjęcie próby przeniesienia warunków przyłączenia uzyskanych przez Wydierżawiającego (Zamawiającego) na Dzierżawcę. Podobnie w wypadkach tych MOP, gdzie warunki przyłączenia są korzystne (tak co do terminu przyłączenia, jak i miejsca podłączenia) zasadnicze skrócenie terminu realizacji stacji ładowania mogłoby zostać osiągnięte w wypadku zawarcia przez Wydierżawiającego umowy przyłączeniowej, a następnie dokonanie jej cesji na Dzierżawcę (za zwrotem opłaty przyłączeniowej). Zwracamy też uwagę, że w wypadku, gdyby nie było możliwe ani przeniesienie warunków przyłączenia, ani zawarcie i następnie przeniesienie umowy przyłączeniowej, jak również tam, gdzie wydane warunki nie umożliwiają terminowej realizacji przedmiotu umowy, konieczne będzie współdziałanie Wydierżawiającego polegające na cofnięciu złożonych wniosków o wydanie warunków przyłączenia. Z uwagi bowiem na znaczną moc, której dotyczą wydane warunki przyłączenia dla poszczególnych Lokalizacji, istnieje poważne ryzyko, że w związku z jej „blokowaniem” dla Wydierżawiającego, Dzierżawca nie otrzyma już warunków przyłączenia dotyczących tych mocy (podobny efekt może być związany ze złożeniem dwóch wniosków dotyczących tej samej lokalizacji).

Odpowiedź:

Wydierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

Jednocześnie Wydierżawiający informuje, że Dzierżawca może skorzystać z udostępnionych warunków przyłączenia ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych do sieci elektroenergetycznej, o ile Operator Sieci Dystrybucyjnej (OSD) nie odmówi przeniesienia wydanych warunków na rzecz Dzierżawcy. Warunki przyłączenia udostępnione przez Wydierżawiającego mogą zostać wykorzystane przez Dzierżawcę, lecz jeśli z jakichś przyczyn nie będzie to możliwe, lub wydane warunki nie umożliwiają realizacji stacji ładowania w terminie określonym w IWP, to obowiązkiem Dzierżawcy będzie wystąpienie o wydanie nowych warunków przyłączenia do sieci do właściwego miejscowo OSD.

Wydierżawiający informuje, że będzie współpracował z Dzierżawcą w zakresie przeniesienia posiadanych warunków przyłączenia na rzecz Dzierżawcy oraz w przypadku wystąpienia takiej konieczności rozważy (indywidualnie dla każdej lokalizacji oraz

warunków przyłączenia) możliwość zawarcia umowy o przyłączenie stacji ładowania pojazdów elektrycznych do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej z tym zastrzeżeniem, że jednocześnie nastąpi cesja tej umowy na Dzierżawcę, a wszelkie koszty związane z jej zawarciem przez Wydzierżawiającego zostaną przeniesione na Dzierżawcę.

**Pytanie 16:**

**Czy w przypadku trudności po stronie Dzierżawcy z uzyskaniem korzystnych warunków przyłączenia Zamawiający deklaruje wsparcie Dzierżawcy poprzez wzięcie udziału w rozmowach/negocjacjach z odpowiednimi gestorami sieci?**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że nie widzi przeciwwskazań, aby uczestniczyć w rozmowach/negocjacjach z gestorami sieci.

**Pytanie 17:**

**Prosimy o potwierdzenie, że wskazane w materiałach do przetargu daty realizacji przyłączenia oraz szacowane koszty przyłączenia wynikają z otrzymanych wzorów umów przyłączeniowych. W celu braku wątpliwości w tym zakresie wnosimy o udostępnienie projektów umów przyłączeniowych otrzymanych przez Zamawiającego wraz z warunkami przyłączenia, które zostały dołączone do Informacji o Warunkach Przetargu.**

Odpowiedź:

Z uwagi na zawarte przez operatorów sieci dystrybucji energii elektrycznej klauzule w zakresie zachowania poufności, Wydzierżawiający nie może udostępnić treści umów przyłączeniowych.

Niemniej jednak, Wydzierżawiający wskazuje, że udostępnione do przedmiotowego postępowania przetargowego informacje o szacowanych terminach i kwotach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wynikają z otrzymanych warunków i umów przyłączeniowych.

**Pytanie 18:**

**Prosimy o potwierdzenie, że Dzierżawca będzie decydował o zakresie składanego wniosku o wydanie warunków przyłączenia, w szczególności o tym, czy złoży jeden wniosek łącznie na wydanie warunków przyłączenia na całą moc potrzebną docelowo do realizacji wszystkich stacji ładowania o docelowej mocy na danym MOP, czy też wnioski na określone ilości pośrednie mocy przyłączeniowej, w tym osobne wnioski co do mocy dla stacji ładowania samochodów osobowych i ciężarowych.**

**Wyjaśniamy, że rozdzielanie warunków przyłączeniowych narzucałoby Dzierżawcy dwa różne terminy realizacji (inny czas realizacji po stronie OSD) oraz wymuszałoby wykonanie dwóch różnych przyłączy dla danego obiektu, co może w sposób zasadniczy zwiększać koszty. Najpewniej byłoby zatem nieuzasadnione zarówno organizacyjnie, jak i ekonomicznie.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z terminami wskazanymi w pkt. 4.2 IWP.

W ocenie Wydzierżawiającego odrębne warunki przyłączeniowe do sieci elektroenergetycznej dla ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych mogą przyspieszyć realizację inwestycji dla budowy stacji ładowania pojazdów osobowych.

**Pytanie 19:**

**Czy Zamawiający dopuszcza zmianę treści § 7 ust. 3 i 4 w następujący sposób:**

***„3. Na pisemny wniosek którejkolwiek ze Stron Umowy, złożony na co najmniej 12 (dwanaście) miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umowy, Strony w dobrej wierze, o ile obowiązujące przepisy nie będą stanowiły inaczej, podejmą rozmowy w celu określenia ewentualnego przedłużenia Umowy.***

***4. Przewiduje się możliwość jednokrotnego przedłużenia okresu trwania Umowy dzierżawy o okres nie dłuższy niż 5 (pięć) lat. Przedłużenie Umowy na wniosek Wydzierżawiającego wymaga podpisania aneksu do niniejszej Umowy. Strony zgodnie ustalają, że w wypadku złożenia przez Dzierżawcę pisemnego wniosku, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Umowa ulegnie przedłużeniu o czas wskazany w zdaniu poprzedzającym na dotychczasowych zasadach.”***

**Wyjaśniamy, że potencjalny czas trwania umowy ma zasadnicze znaczenie dla ewentualnych dzierżawców, w szczególności w świetle wysokości i amortyzacji dokonanych nakładów.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

**Pytanie 20:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie w § 6 ust. 25 zdanie pierwsze umowy dzierżawy, co do zakresu wykonania oznakowania, w następujący sposób:**

***„25. W przypadku, gdy wyniesienie oznakowania pionowego będzie wymagało wymiany istniejących zbiorczych tablic informacyjnych (tj. D-34b) w pasie drogowym, istniejącego oznakowania na MOP lub dodania nowych tablic***

**informacyjnych w pasie drogowym Wydzierżawiający wykona we własnym zakresie projekt organizacji ruchu oraz dokona ich wymiany i wyniesienia w terenie, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów Wydzierżawiającemu w kwocie odpowiadającej posadowieniu pięciu pojedynczych znaków D-23c przed MOP (uwzględniając koszty produkcji znaku i jego posadowienia wraz z fundamentami), na podstawie przedstawionych przez Wydzierżawiającego informacji. 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”.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

Wykonanie projektu organizacji ruchu, w związku z realizacją działań określonych w § 6 ust. 24 lub 25 (w zależności od Umowy) jest po stronie Wydzierżawiającego.

**Pytanie 21:**

**Prosimy o potwierdzenie, że „prace realizowane na terenie całego MOP w zakresie utrzymania letniego i zimowego”, o których mowa w § 6 ust. 35 umowy dzierżawy przez Wydzierżawiającego obejmują odśnieżanie Przedmiotu Dzierżawy, w tym także miejsc postojowych/parkingowych dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych/parkingowych dla pojazdów ciężarowych.**

Odpowiedź:

Odpowiedź na to pytanie została udzielona w odpowiedzi na pytanie nr 1.

**Pytanie 22:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 6 ust. 28 ostatni akapit w następujący sposób:**

**„W przypadku braku uzyskania warunków przyłączenia do sieci lub nieuzyskania przez Dzierżawcę prawa do dysponowania na cele budowlane nieruchomościami podmiotów trzecich, przez które przebiegać ma – zgodnie z uzyskanymi przez Dzierżawcę warunkami przyłączenia – przyłączy elektroenergetyczne lub odpowiednich tytułów prawnych do tych nieruchomości, co uniemożliwi uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami, to Dzierżawca ma obowiązek uruchomić stację w najszybszym możliwym terminie”.**

Wyjaśniamy, że już na tle udostępnionych przez Wydzierżawiającego warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej widzimy trend, w którym miejsce przyłączenia do sieci zlokalizowane są na terenie stacji transformatorowej OSD



oddalonej o kilka kilometrów od danego MOP. Oznacza to, że kabel zasilający stacje ładowania musi zostać przeprowadzony przez działki podmiotów trzecich, co do których Dzierżawca w chwili zawierania umowy dzierżawy nie ma żadnego tytułu prawnego, ani wiedzy, kiedy taki tytuł uzyska. Jako, że będzie to okoliczność w znacznym stopniu niezależna od Dzierżawcy, prosimy o uwzględnienie tego faktu w terminach uruchomienia stacji ładowania.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że przypadki opisane w pytaniu Dzierżawcy będą podlegały indywidualnej ocenie pod kątem zachowania należytego wykonania obowiązków, o których mowa w Umowie Dzierżawy.

**Pytanie 23:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie postanowienia § 5 ust. 8 umowy dzierżawy również o inne niezbędne elementy infrastruktury elektroenergetycznej (które po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy – wedle jej aktualnej treści – pozostaną w majątku Wydzierżawiającego)?**

**Propozycja treści postanowienia:**

***„5. W przypadku, gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, Wydzierżawiający w drodze umowy nieodpłatnie użyczy Dzierżawcy niezbędną część nieruchomości w pasie drogowym, przeznaczoną na posadowienie stacji transformatorowej lub innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności przyłącza elektroenergetycznego (kablowego), niezbędnych do zasilania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych”.***

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, iż nie akceptuje propozycji oferenta i jednocześnie dokonał już zmiany treści projektu umowy w § 5 ust. 8, zgodnie z poniższym.

„W przypadku, gdy zajdzie taka konieczność, wynikająca z uwarunkowań technicznych bądź warunków przyłączenia do sieci wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, Wydzierżawiający w drodze Umowy nieodpłatnie użyczy Dzierżawcy niezbędną część nieruchomości MOP w pasie drogowym, przeznaczoną na posadowienie abonenckiej instalacji elektroenergetycznej niezbędnej do zasilania ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Możliwość zawarcia takiej umowy będzie przedmiotem analizy Wydzierżawiającego po złożeniu stosownego wniosku przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający przeanalizuje wniosek Dzierżawcy (indywidualnie dla każdej lokalizacji oraz warunków

przyłączenia) biorąc po uwagę m.in.: uwarunkowania techniczne, terenowe, istniejącą i planowaną infrastrukturę, planowane przebudowy infrastruktury drogowej, obowiązujące gwarancje wykonawcy drogi oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego.”

**Pytanie 24:**

**Czy Zamawiający dopuszcza możliwość rozliczenia nakładów, które mają być przez Dzierżawcę pozostawione po zakończeniu umowy dzierżawy i związanej z tym zmianę reguły opisanej w § 6 ust. 42 umowy dzierżawy?**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie będzie dokonywał Dzierżawcy zwrotu jakichkolwiek nakładów związanych z wybudowaniem stacji ładowania, w tym infrastruktury niezbędnej do ich funkcjonowania.

**Pytanie 25:**

**Czy Zamawiający dopuszcza usunięcie postanowień § 10 ust. 3 i 4 umowy dzierżawy? Wyjaśniamy, że postanowienia te przewidują niewspółmiernie wysokie konsekwencje po stronie Dzierżawcy w stosunku do wagi naruszonych obowiązków. W szczególności odnosi się to do § 10 ust. 4 umowy, który przewiduje karę umowną w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że nie wyraża zgody na usunięcie postanowień § 10 ust. 3 i 4 Umowy. Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że zgodnie z pismem DZS.WZP.630.35.2024.PS dokonał zmian w § 10 ust. 4 Umowy.

**Pytanie 26:**

**Wnosimy o ograniczenie określonego w Specyfikacji Kar Umownych katalogu tych kar, poprzez rezygnację z kar poza pierwszą pozycją w tej Specyfikacji lub – jeśli Zamawiający nie wyrazi na to zgody co najmniej wprowadzenie zmian w tej Specyfikacji opisanych poniżej.**

**Wyjaśniamy w pierwszej kolejności, że katalog kar zawiera szereg przesłanek przewidujących naliczenia kar z powodu okoliczności niezależnych od Dzierżawcy, co nie powinno mieć miejsca. Zgodnie z ugruntowanym obecnie poglądem doktryny i orzecznictwa, kary umowne powinny być odnoszone do okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona umowy obciążana karą, w tym m.in. za zwłokę, nie zaś za opóźnienie. Tymczasem w Specyfikacji wskazanych jest szereg przesłanek, np. brak opracowania projektu, uzgodnienia i wdrożenia czasowej organizacji ruchu (§6 ust. 14 i 23 umowy), brak terminowego przekazania wydzierżawiającemu następujących dokumentów (...), które to przesłanki umożliwiają naliczenie kar umownych za opóźnienie**

**powstałe z powodów niezależnych od Dzierżawcy. Podkreślić należy, że Dzierżawca nie może być obciążany skutkami choćby odmowy wydania dla niego warunków przyłączenia przez właściwego operatora sieci, czy też odmową udzielenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez podmiot trzeci.**

**Dodatkowo w wypadku, gdy kary umowne mają być naliczane za każdy dzień trwania naruszenia, konieczne byłoby wprowadzenie w umowie szeregu zmian, które umożliwiłyby w każdym przypadku określenie terminu, od którego dana kara może być w ogóle naliczana, wraz z określeniem całego towarzyszącego temu mechanizmu, łącznie z określeniem terminów dla Wydzierżawiającego na dokonanie uzgodnień oraz stworzeniem katalogu okoliczności, które spowodują przedłużenie terminu na dokonanie czynności (choćby o wskazane powyżej okoliczności niezależne od Dzierżawcy). Sytuacja taka będzie odnosiła się chociażby do wspomnianego już powyżej terminowego przekazania Wydzierżawiającemu takich dokumentów jak koncepcja zagospodarowania terenu, czy projekt budowlany – w sytuacji, gdy w umowie nigdzie nie został określony termin ich przekazania.**

**Zwracamy też uwagę, że za jedno naruszenie umowy powinna być określona jedna kara, gdy tymczasem za naruszenie w postaci poddzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego przewidziano naliczenie dwóch kar. Jakkolwiek są one przypisane do dwóch stanów po stronie Wydzierżawiającego, to po stronie Dzierżawcy jest to jedno naruszenie jednego zobowiązania umownego, za które powinna być przewidziana jedna kara.**

**Wskazujemy również, że w Specyfikacji znajduje się szereg nieprawidłowych odesłań, co rodzi wątpliwości za naruszenie jakich dokładnie obowiązków umownych może być naliczona kara.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że wprowadził zmiany do Umowy pismem DZS.WZP.630.35.2024.PS z 12 marca 2024 r. w ten sposób, że Dzierżawca może zostać obciążony karą w przypadku zwłoki a nie opóźnienia. Wydzierżawiający informuje również, że wprowadził zmiany do Umowy pismem DZS.WZP.630.38.2024 z 13 marca 2024 r. w zakresie harmonogramu prac, w którym obowiązkiem Dzierżawcy będzie określenie terminów, poszczególnych działań przewidzianych w procesie realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w tym m.in. terminów złożenia projektów organizacji ruchu, projektów budowlanych itd. W ocenie Wydzierżawiającego odniesienia w Specyfikacji kar są prawidłowe.

**Pytanie 27:**

**Czy Zamawiający dopuszcza dodanie w § 11 umowy ust. 3, w którym wskazane zostaną wyjątkowe okoliczności, niezależne od Dzierżawcy, pozwalające mu na rozwiązanie umowy dzierżawy?**

**Wyjaśniamy, że taki katalog okoliczności istnieje po stronie Wydierżawiającego, a więc na zasadzie równowagi stron Dzierżawca w zupełnie wyjątkowych sytuacjach winien również mieć możliwość rozwiązania umowy:**

**„3. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:**

- 1) Dzierżawca, pomimo prawidłowego i terminowego złożenia (i ewentualnego uzupełnienia) wniosku nie uzyska dofinansowania z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;**
- 2) trwałych utrudnień w dojeździe do Przedmiotu Dzierżawy, które znacznie ograniczają lub uniemożliwiają Dzierżawcy prowadzenie działalności na Przedmiocie Dzierżawy,**
- 3) nieuzyskania przez Dzierżawcę ostatecznych warunków przyłączenia wraz z projektem umowy przyłączeniowej z powodu okoliczności leżących po stronie gestora sieci w terminie do dnia 31.12.2030 roku.”**

Odpowiedź:

Wydierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

**Pytanie 28:**

**Prosimy o uzupełnienie § 11 ust. 1 pkt 5 umowy poprzez nadanie mu treści:**

**„Stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił pisemnie Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym i wyznaczył Dzierżawcy termin, nie krótszy niż 14 dni na usunięcie stan naruszenia”.**

Odpowiedź:

Wydierżawiający dokonuje zmian w § 11 ust. 1 pkt 5.

Było:

„Stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy

powiadomił pisemnie Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;”

Jest:

„Stan naruszenia inny niż określony w pkt 1-4 trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił pisemnie Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się stanu naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym i wyznaczył Dzierżawcy termin, nie krótszy niż 14 dni na usunięcie stanu naruszenia;”

**Pytanie 29:**

**Prosimy o zmianę w § 11 ust. 1 pkt 6 umowy poprzez zmianę wskazanego w tej przesłance wypowiedzenia „opóźnienia” na „zwłokę”.**

**Wyjaśniamy, że Dzierżawca nie powinien być obciążany negatywnymi skutkami okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, w tym opóźnień gestorów sieci.**

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że zgodnie z pismem DZS.WZP.630.35.2024.PS z 12 marca 2024 r. dokonał modyfikacji postanowień Umowy w § 11 ust. 1 pkt 6 tj.:

Było:

„Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.”

Jest:

„Dzierżawca jest w zwłoce w rozpoczęciu inwestycji lub jej realizacji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że inwestycję zdoła zakończyć terminowo.”

**Pytanie 30:**

**Czy Zamawiający dopuszcza zmianę § 9 ust. 10 umowy dzierżawy poprzez nadanie mu treści:**

**„Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w ust. 6 - 9 powyżej Wyzierżawiający będzie traktował jako poufne.”**

**Wyjaśniamy, że na podstawie przywołanych postanowień umowy będą przekazywane dane handlowe, stanowiące istotną informację o działalności Dzierżawcy i zawsze winny pozostać poufnymi. Wyzierżawiający nie będzie w posiadaniu wiedzy i narzędzi umożliwiających mu ocenę, czy informacje stanowią, czy też nie tajemnice przedsiębiorstwa Dzierżawcy.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dokonuje zmian w zapisach Umowy. Jednocześnie wydzierżawiający informuje, że w przypadku powzięcia wątpliwości czy przekazane przez Dzierżawcę informacje lub dokumenty stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa to Wydzierżawiający zwróci się ze stosownym pytaniem do Dzierżawcy. Ponadto Dzierżawca przedkładając informacje lub dokumenty sam może określić która z przekazanych informacji lub dokumentów stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa wskazując jednocześnie uzasadnienie.

**Pytanie 31:**

**Czy Zamawiający dopuszcza dodanie w umowie dzierżawy postanowienia umożliwiającego realizację stacji ładowania pojazdów ciężarowych przez inny podmiot, który byłby również operatorem takiej stacji, przy zachowaniu Dzierżawcy jako strony umowy, która ponosi odpowiedzialność za wszelkie działania i zaniechania takiego podmiotu wobec Wydzierżawiającego.**

**Powyższe mogłoby być wprowadzone w ramach § 6 ust. 34, który otrzymałby brzmienie: „Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zobowiązuje się nie poddzierżawiać Przedmiotu Dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich oraz nie zamieszczać na Przedmiocie Dzierżawy i w jego obrębie znaków towarowych podmiotów trzecich, a także treści reklamowych. Wydzierżawiający udzielił zgody na poddzierżawę Przedmiotu Dzierżawy i umieszczenie w jego obrębie znaków towarowych podmiotów trzecich na pisemny wniosek Dzierżawcy w celu poddzierżawy podmiotowi, który zrealizuje, będzie używał stację ładowania pojazdów ciężarowych oraz świadczył za jej pośrednictwem usługi ładowania. W takim wypadku Wydzierżawiający i Dzierżawca mogą również uzgodnić, że wskazany w zdaniu poprzedzającym podmiot trzeci przystąpi do niniejszej Umowy jako jej kolejna Strona – w tym celu wszystkie podmioty zawrą odpowiedni aneks do Umowy”.**

**Powyższe uzasadniamy potencjalną koniecznością zaangażowania dodatkowych stron do współpracy przy budowie stacji ładowania pojazdów ciężarowych. Nie wszyscy Operatorzy Stacji Ładowania realizują strategię budowy sieci stacji ładowania dla pojazdów ciężkich czego wymaga przetarg. Ze względu na krótki czas na złożenie ofert nie jest także możliwe zawieranie odpowiednich konsorcjów już na etapie składania ofert. Wnioskujemy zatem o umożliwienie wykonania takiej czynności jak poddzierżawa po składaniu ofert.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający wskazuje, że umowa dzierżawy będzie zawarta z podmiotem, który m.in. będzie pełnił funkcję operatora ogólnodostępnych stacji ładowania, zarówno dla pojazdów osobowych jak i ciężarowych. Dodatkowo Wydzierżawiający zwraca uwagę, że zgodnie z zapisami pkt 8.2 IWP, o dzierżawę mogą ubiegać się konsorcja podmiotów które wspólnie spełniają wymogi określone w IWP.

**Pytanie 32:**

**Czy Zamawiający dopuszcza uzupełnienie § 6 ust.28 umowy dzierżawy poprzez dodanie po drugim akapicie katalogu przypadków umożliwiających przedłużenia terminu wykonania stacji ładowania?**

**Wskazujemy, że doświadczenie z realizacji umów zawartych w poprzednich postępowaniach, wymuszają wprowadzenie pewnych rozwiązań do umowy, które zapewnią uproszczone tryby modyfikacji pierwotnych terminów. Poniżej proponujemy postanowienia do umowy dzierżawy:**

***Wskazane powyżej terminy mogą zostać przedłużone za zgodą Wydzierżawiającego w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację robót, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:***

- a) warunki atmosferyczne uniemożliwiające realizację robót, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej oraz obowiązującymi w tym zakresie norm technicznych,***
- b) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych związane z przedmiotem Umowy dzierżawy, zakazujące prowadzenia robót lub nakazujące ich wstrzymanie, chyba że decyzje te wynikają z działania lub zaniechania Inwestora naruszającego prawo,***
- c) przypadki siły wyższej, w szczególności katastrofy, klęski żywiołowe, epidemie oraz pożary,***
- d) przyczyny leżące po stronie Wydzierżawiającego, Operatora Systemu Dystrybucyjnego lub podmiotów trzecich, przez których nieruchomości miałyby przebiegać niezbędna infrastruktura elektroenergetyczna.***

***Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia okoliczności, o której mowa powyżej, o podstawie i okresie przedłużenia terminu w formie elektronicznej lub pisemnej. Wydzierżawiający udziela zgody na zmianę terminu w formie pisemnej lub elektronicznej i nie jest wymagane podpisanie aneksu do umowy dzierżawy.***

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający nie akceptuje zaproponowanych zmian do Umowy. Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że § 6 ust. 27 lub 28 (w zależności od Umowy) zgodnie z pismem DZS.WZP.630.35.2024.PS z 12 marca 2024 r uległ modyfikacji tj.:

**Było:**

„Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych o mocach i w terminach wskazanych poniżej:

*(w zależności od Lokalizacji należy zastosować zapisy zgodnie z wymaganiami IWP pkt. 4.2)*

- 1) stacja/stacje ładowania dla pojazdów osobowych o mocy wyjściowej co najmniej ... kW z czego co najmniej .... punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 2) stacja/stacje ładowania dla pojazdów osobowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej .....punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .....;stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej ...kW z czego co najmniej .... punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 3) stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej dwa punkty o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 4) stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej dwa punkty o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;

Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.

Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami. W tym celu Dzierżawca wystąpi przynajmniej jeden raz o warunki przyłączenia do sieci dla każdego MOP do właściwego gestora sieci, niezależnie od warunków przyłączenia, które zostały przez Wyzierżawiającego dołączone do Informacji o Warunkach Przetargu (w przypadku, w którym warunki dołączone do IWP nie umożliwiają realizacji we wskazanym terminie stacji ładowania).

W przypadku braku uzyskania warunków przyłączenia do sieci umożliwiających uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami, to Dzierżawca ma obowiązek uruchomić stację w najszybszym możliwym terminie."

Jest:

„Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę i uruchomić ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych o docelowych mocach i w terminach wskazanych poniżej:

*(w zależności od Lokalizacji należy zastosować zapisy zgodnie z wymaganiami IWP pkt. 4.2)*



- 1) stacja/stacje ładowania dla pojazdów osobowych o mocy wyjściowej co najmniej ... kW z czego co najmniej .... punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 2) stacja/stacje ładowania dla pojazdów osobowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej .....punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .....;stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej ...kW z czego co najmniej .... punkt o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 3) stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej dwa punkty o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;
- 4) stacja/stacje ładowania dla pojazdów ciężarowych o mocy wyjściowej co najmniej .... kW z czego co najmniej dwa punkty o mocy min. .... kW, nie później niż do dnia .... r;

Budowa zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe jej zakończenie.

Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań celem uzyskania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, które umożliwią uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami. W tym celu Dzierżawca wystąpi przynajmniej jeden raz o warunki przyłączenia do sieci dla każdego MOP do właściwego gestora sieci, niezależnie od warunków przyłączenia, które zostały przez Wyzierżawiającego dołączone do Informacji o Warunkach Przetargu (w przypadku, w którym warunki dołączone do IWP nie umożliwiają realizacji we wskazanym terminie stacji ładowania).

W przypadku braku uzyskania warunków przyłączenia do sieci umożliwiających uruchomienie stacji ładowania pojazdów elektrycznych zgodnie z powyższymi terminami, to Dzierżawca ma obowiązek uruchomić stację w najszybszym możliwym terminie tj. nie później niż w ciągu 90 dni, licząc od doręczenia powiadomienia przez gestora sieci elektroenergetycznej o wykonaniu przyłącza i możliwości przyłączenia stacji ładowania pojazdów elektrycznych do dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.

Dzierżawca ma obowiązek przekazania do Wyzierżawiającego otrzymanego powiadomienia od gestora sieci elektroenergetycznej.”

**Pytanie 33:**

**Czy Zamawiający dopuszcza zmianę § 8 ust.1 w celu wprowadzenia wyłączności na prowadzone usługi ładowania przez cały okres umowy Dzierżawy?**

**Proponujemy wdrożenie procedury w ramach której Dzierżawca jest zobligowany w ramach zawartej umowy na rozbudowę stacji ładowania zarówno pojazdów lekkich jak i ciężkich do zwiększenia liczby punktów ładowania przy osiągnięciu zakładanych kryteriów opierających się na np. zakładanym poziomie wykorzystania stacji ładowania, w taki sposób aby budowa kolejnych punktów bezpośrednio wynikała z odpowiednio dużego wykorzystania stacji. Rozbudowa o kolejne punkty ładowania z obecnym Wydzierżawiającym może sięgać maksymalnie 10 punktów ładowania dla pojazdów osobowych i 10 punktów ładowania dla pojazdów ciężarowych na każdej lokalizacji. W przypadku odmowy rozbudowy stacji ładowania o kolejne punkty przez Dzierżawcę lub w przypadku zbudowania odpowiednio maksymalnej liczby punktów na danej lokalizacji, Wydzierżawiający nabywa prawo do zorganizowania kolejnych przetargów w celu wyłonienia kolejnych Operatorów Stacji Ładowania tak aby spełnić zapotrzebowanie na usługi ładowania w danej lokalizacji.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający pozostaje przy obecnych zapisach Umowy.

**Wniosek 1:**

**W związku z zakresem niniejszego wniosku wnosimy o przedłużenie terminu składania ofert o dodatkowe 30dni.**

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że zgodnie z informacją zawartą w piśmie: DZS.WZP.630.36.2024.DD z 8 marca 2024 r. termin na składanie ofert został przedłużony do dnia 5 kwietnia 2024 roku.

*Z poważaniem*

Grzegorz Dziejzina