

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

ul. Krochmalna 13J, 20-401 Lublin, tel.: 81 466 5700, fax: 81 466 5701
e-mail: drogi@zdm.lublin.eu, www.zdm.lublin.eu

EW-GR.4206.24.2023

Lublin, dnia 23 lutego 2023r.

Do zainteresowanych

dot. postępowania przetargowego w trybie art. 70¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w sprawie wyboru podmiotu, który wydzierżawi grunty w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Lublin, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z przeznaczeniem na budowę i obsługę stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usług ładowania dla tych stacji.

Ogłoszenie z dnia 13 stycznia 2023 roku zamieszczone w BIP
<https://biuletyn.lublin.eu/zdm/ogloszenia/ogloszenie-o-przetargu/>
i na stronie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie
<http://www.zdm.lublin.eu/?p=6803>.

Zamawiający informuje, że w przedmiotowym postępowaniu wpłynął w dniu 09 lutego 2023 roku jeden wniosek z zapytaniem do ww. ogłoszenia oraz w dniu 13 lutego 2023 roku drugi wniosek. Poniżej treść zapytań wraz z odpowiedzią.

Wniosek z dnia 09 lutego 2023 roku:

1. Postanowienia pkt 5.4 ogłoszenia przewidują konieczność realizacji przez zwycięskiego oferenta szeregu zadań projektowych oraz obowiązek uzyskania przez Dzierżawcę warunków przyłączenia stacji do sieci elektroenergetycznej w momencie, w którym taki oferent nie jest jeszcze Dzierżawcą. Nadto pkt 12.8 ogłoszenia przewiduje, że termin zawarcia umowy dzierżawy zostanie jednostronnie wyznaczony przez Wydierżawiającego.

Powyższe postanowienia są nie tylko sprzeczne z § 5 ust. 6 projektu umowy i zasadami współzycia społecznego, ale przewidują także zobowiązanie Dzierżawcy do świadczeń niemożliwych. Wykonanie poszczególnych zadań określonych w pkt 5.4 ogłoszenia (w tym w szczególności uzyskania warunków przyłączenia) wymaga bowiem legitymowania się przez dany podmiot tytułem prawnym do nieruchomości – który przed zawarciem umowy dzierżawy nie będzie istniał.

Stąd uprzejmie prosimy o modyfikację ogłoszenia poprzez usunięcie pkt 5.4 w całości lub jego dostosowanie do brzmienia § 5 ust. 6 projektu umowy, który przewiduje realizację zadań związanych z projektowaniem i uzyskiwaniem warunków przyłączenia przez Dzierżawcę na etapie po zawarciu umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

W celu uzyskania warunków przyłączenia przyszły Dzierżawca otrzyma prawo do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami. Wyzierżawiający zmienia zapis wzoru umowy § 5 ust. 6, który otrzymuje brzmienie:

Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt:

- 1) wykona, niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych, przyłącza do istniejącej sieci;
- 2) posadowi dodatkową stację transformatorową, bądź dokona wymiany istniejącej stacji transformatorowej na warunkach wskazanych przez Wyzierżawiającego oraz Operatora Sieci Dystrybucyjnej, jeżeli zapotrzebowanie na energię wynikającą z budowy stacji ładowania powodować będzie taką konieczność, a brak będzie możliwości przyłączenia bezpośrednio do istniejącej sieci, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8;
- 3) odtworzy istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z układem pomiarowym.

2. Zarówno ogłoszenie jak i projekt umowy dzierżawy wskazują, że Dzierżawca musi pełnić funkcję zarówno operatora OSŁ, jak i dostawcy usług ładowania na tej OSŁ. Uprzejmie prosimy o potwierdzenie, że powyższe postanowienia:

- nie uniemożliwiają podziału funkcji operatora OSŁ i dostawcy usług ładowania pomiędzy podmioty wspólnie składające ofertę w ramach przetargu;
- nie uniemożliwiają Dzierżawcy udzielania dostępu do stacji ładowania dostawcom usług ładowania na zasadach rynkowych – zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 3 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający potwierdza, że Dzierżawca musi pełnić funkcję zarówno operatora oraz dostawcy usług ładowania OSŁ. Wyzierżawiający potwierdza, że nie uniemożliwia to podziału funkcji operatora OSŁ i dostawcy usług ładowania pomiędzy podmioty wspólnie składające ofertę w ramach przetargu. Wyzierżawiający potwierdza, że nie uniemożliwia to Dzierżawcy udzielania dostępu do stacji ładowania dostawcom usług ładowania na zasadach rynkowych – zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 3 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych.

3. Zwracamy uwagę, że w pkt 8.11 i pkt 10.1 ogłoszenia wskazano terminy odnoszące się do pierwotnego terminu składania ofert. Uprzejmie prosimy o aktualizację ogłoszenia w tym zakresie.

Odpowiedź:

Wyzierżawiający informuje, że dokonał zmiany treści ogłoszenia.

4. Pkt 9.5.5 ogłoszenia przewiduje możliwość zatrzymania / zrealizowania wadium przez Wyzierżawiającego w sytuacji gdy nie dojdzie do terminowego zawarcia umowy dzierżawy.

Jednocześnie ogłoszenie nie przewiduje maksymalnego terminu, w którym ma dojść do zawarcia takiej umowy.

Uprzejmie prosimy o wskazanie takiego maksymalnego terminu w ogłoszeniu w sposób uwzględniający czas niezbędny na realizację formalności związanych z podpisaniem umowy i przygotowaniem procedury przekazania poszczególnych lokalizacji.

Odpowiedź:

Wydierżawiający informuje, że czas niezbędny na realizację formalności związanych z podpisaniem umowy i przygotowaniem procedury przekazania poszczególnych lokalizacji wynosi 100 dni, zgodnie z terminem związania ofertą określonym w pkt 11.1. ogłoszenia.

5. Pkt. 11 ogłoszenia przewiduje 100-dniowy termin związania ofertą. Mając na uwadze fakt, że z okresem ważności oferty wiąże się okres, w którym oferent powinien utrzymywać ważność wadium, uprzejmie prosimy o doprecyzowanie, od którego momentu liczony jest taki termin – od momentu doręczenia oferty adresatowi, od momentu upływu terminu na zgłaszanie ofert czy od jeszcze innego momentu.

Odpowiedź:

Składający ofertę powinien wnieść wadium **przed upływem terminu składania ofert** i utrzymywać nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.

6. Projekt umowy dzierżawy w kilku miejscach zastrzega, że prace związane z projektowaniem i budową stacji ładowania czy przyłączeniem jej do sieci Dzierżawca ma wykonać „na własny koszt i własnym staraniem” (np. § 5 ust. 4 i ust. 6). Uprzejmie prosimy o potwierdzenie, że powyższe postanowienia nie oznaczają obowiązku realizacji wszystkich takich prac osobiście i nie uniemożliwiają zaangażowania przez Dzierżawcę podwykonawców do wykonania przynajmniej części z tych prac.

Odpowiedź:

Wydierżawiający potwierdza, że prace związane z projektowaniem i budową stacji ładowania czy przyłączeniem jej do sieci mogą zostać zrealizowane przez firmy podwykonawcze zaangażowane przez Dzierżawcę. Należy jednak zaznaczyć, że za wszystkie te prace odpowiada Dzierżawca i w przypadku uwag to on będzie zobligowany do ich usunięcia.

7. § 3 ust. 5 projektu umowy przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy na wypadek braku możliwości usunięcia wady Przedmiotu Dzierżawy na etapie procedury odbiorowej. Uprzejmie prosimy o potwierdzenie, że takie wypowiedzenie może mieć charakter częściowy i dotyczyć wyłącznie lokalizacji obciążonej niemożliwą do usunięcia wadą.

Odpowiedź:

Wypowiedzenie może mieć charakter częściowy tylko i wyłącznie, gdy dotyczy to sytuacji, w której dana lokalizacja obciążona jest niemożliwą do usunięcia wadą.

8. W § 5 ust. 30 projektu umowy z katalogu kosztów, do których ponoszenia zobowiązany jest Dzierżawca, wyraźnie wyłączono „prace realizowane przez Wydierżawiającego w bezpośrednim sąsiedztwie w zakresie utrzymania letniego i zimowego”. Uprzejmie prosimy o potwierdzenie, że powyższe prace utrzymaniowe – leżące po stronie Wydierżawiającego - obejmują także sprzątnięcie i odśnieżanie miejsc parkingowych objętych Przedmiotem Dzierżawy.

Rozumiemy, że taka właśnie była intencja Wydierżawiającego z uwagi na fakt, że odrębna organizacja usług sprzątnięcia / odśnieżania dla powierzchni kilku m² wchodzących w zakres danej drogi byłaby zupełnie nieefektywna zarówno od strony kosztowej, organizacyjnej jak i środowiskowej.

Odpowiedź:

Bieżącym utrzymaniem terenu wchodzącego w skład ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów tj. wyznaczonych miejsc postojowych oraz obszaru wokół ładowarki, zajmuje się Dzierżawca. Przez bieżące utrzymanie należy rozumieć uprzątnięcie śmieci i innych zanieczyszczeń, usuwanie śniegu i zabezpieczenie miejsc postojowych przed śliskością zimową. Zapis § 5 ust. 30 „prace realizowane przez Wydierżawiającego w bezpośrednim sąsiedztwie w zakresie utrzymania letniego i zimowego” dotyczy terenu w bezpośrednim sąsiedztwie stacji ładowania pojazdów ale poza zakresem dot. dzierżawy.

9. W § 10 ust. 20 projektu umowy wskazano, że Dzierżawca – niezależnie od wadium – powinien przedstawić zabezpieczenie należytego wykonania umowy jeszcze przed podpisaniem umowy. Biorąc pod uwagę fakt, że gwarancje bankowe czy ubezpieczeniowe są standardowo wystawiane w odniesieniu do konkretnych, już istniejących stosunków prawnych (z których mogą wynikać płatności zabezpieczone gwarancją) uprzejmie prosimy o zmianę terminu ustanowienia zabezpieczenia w taki sposób, aby upływał on po zawarciu umowy.

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie wyraża zgody. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy należy złożyć przed podpisaniem umowy.

10. W § 11 ust. 1 projektu umowy przewidziano możliwość nałożenia kary umownej za każde zawinione niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązku Dzierżawcy, zaś wysokość każdej z nich uzależniono od czasu trwania naruszenia (300 zł / dzień). Nadto, w § 11 ust. 3 przewidziano dodatkowe kary umowne (w wysokości rocznego czynszu) na wypadek rozwiązania umowy z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy (za które może być naliczona odrębna kara).

Powyższe zapisy w zakresie w jakim dublują kary umowne związane z tymi samymi naruszeniami i nie przewidują możliwości dochodzenia tylko jednej z nich są niezgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, co wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Nadto niesprecyzowany zakres naruszeń w połączeniu z przewidzianym mechanizmem wyliczania ich wysokości sprawiają, że surowość zastrzeżonych kar umownych bardzo daleko wykracza poza standardy rynkowe. Przy założeniu czynszu dzierżawnego za m² na poziomie stawki wywoławczej wskazanej w ogłoszeniu (tj. 6 zł netto / miesiąc) kara umowna za jeden dzień jakiegokolwiek, choćby najdrobniejszego

naruszenia umowy wynosiłaby 1 500-krotność stawki dziennej za m².

Mając na uwadze powyższe uprzejmie prosimy o dostosowanie mechanizmu kar umownych do obowiązującego w tym zakresie standardu rynkowego poprzez stworzenie zamkniętego katalogu najistotniejszych naruszeń, za które mogą być naliczane kary umowne i powiązanie ich wysokości z powierzchnią konkretnej lokalizacji, której dotyczy naruszenie.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że § 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

§ 11 ust. 1 W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta złotych) za każdy dzień opóźnienia w usunięciu zgłoszonych nieprawidłowości, co nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej powyżej kary umownej.

11. W § 13 ust. 35 projektu umowy przewidziano szereg okoliczności (w tym okoliczności w pełni zależnych od Wydierżawiającego – jak np. przebudowy dróg) umożliwiających Wydierżawiającemu wprowadzenie ograniczeń / przerw w korzystaniu z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę. Jednocześnie nie określono maksymalnego okresu trwania takich przerw, a z drugiej strony wyłączone zostało dochodzenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu.

W skrajnym przypadku powyższe zapisy pozwalałyby Wydierżawiającemu całkowicie zablokować dostęp do wszystkich stacji ładowania przez większość roku (a tym samym uniemożliwić Dzierżawcy prowadzenie działalności gospodarczej w tym okresie), a jednocześnie zażądać od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego w pełnej wysokości za okres, w którym nie jest możliwe korzystanie z podstawowych uprawnień Dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy.

Aby przywrócić – przynajmniej w ograniczonym zakresie – zgodność powyższych postanowień z zasadami współżycia społecznego, uprzejmie prosimy o:

- określenie w projekcie umowy maksymalnego okresu trwania przerw spowodowanych przyczynami wskazanymi w § 13 (w zakresie w jakim wynikają one z prac planowanych, a nie awarii), w ciągu roku kalendarzowego w odniesieniu do danej lokalizacji;
- uzupełnienie postanowień umowy o proporcjonalne obniżenie czynszu dzierżawnego za okresy przerw w dostępie do Przedmiotu Dzierżawy (zwłaszcza w zakresie w jakim przekraczają powyższe maksymalne limity czasowe).

Odpowiedź:

Zamawiający nie jest w stanie wskazać okresu trwania przerw spowodowanych przyczynami wskazanymi w § 13 wzoru umowy. Zamawiający dokonuje zmiany zapisów wzoru umowy wprowadzając § 7 ust. 7, który otrzymuje brzmienie:

§ 7 ust. 7 Wydierżawiający dopuszcza możliwość obniżenia czynszu dzierżawnego (obliczonego proporcjonalnie do wyłączzonego terenu) za długotrwałe okresy przerw w dostępie do Przedmiotu Dzierżawy wynikające z winy Wydierżawiającego.

12. Gwarancje wadialne w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wystawiane są w ramach czasowych ważności od dnia do dnia Obecna struktura ogłoszenia określa ważność wadium do czasu podpisania umowy lecz nie jest znany i określony ten czas zatem nie ma możliwości uzyskania bankowej lub ubezpieczeniowej gwarancji wadialnej . Prosimy o modyfikację zapisu tak aby była możliwość uzyskania bankowych lub ubezpieczeniowych gwarancji wadialnych.

Odpowiedź:

Składający ofertę powinien wnieść wadium **przed upływem terminu składania ofert** i utrzymywać nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.

13. Czy ważność gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej ma zabezpieczać czas związania z ofertą?

Odpowiedź:

Tak, ważność gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej ma być utrzymana nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.

14. Czy wskazana w ofercie stawka czynszu obejmuje wszystkie zobowiązania z tytułu dzierżawy terenu pod stacją ładowania (pod urządzeniem) oraz miejsce(a) parkingowe?

Odpowiedź:

Stawka czynszu obejmuje wszystkie zobowiązania z tytułu dzierżawy terenu (gruntu) pod stacją ładowania (pod urządzeniem) oraz miejsce(a) parkingowe. W sytuacji stwierdzenia przez Dzierżawcę, że istnieje konieczność zainstalowania infrastruktury technicznej wykraczającej poza Przedmiot Dzierżawy (wewnętrzna linia zasilająca (WLZ)), Dzierżawca zwróci się ze stosownym wnioskiem do Wydierżawiającego o zajęcie pasa drogowego na zasadach opisanych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

15. Czy wskazana w ofercie stawka obejmuje zobowiązania z tytułu dzierżawy i opłat za teren pod przyłączy energetyczne?

Odpowiedź:

Stawka nie obejmuje zobowiązania z tytułu dzierżawy i opłat za teren pod przyłączy energetyczne. W sytuacji stwierdzenia przez Dzierżawcę, że istnieje konieczność zainstalowania infrastruktury technicznej wykraczającej poza Przedmiot Dzierżawy (wewnętrzna linia zasilająca (WLZ)), Dzierżawca zwróci się ze stosownym wnioskiem do Wydierżawiającego o zajęcie pasa drogowego na zasadach opisanych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

16. Czy Zamawiający dopuszcza, w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu, uzyskania zobowiązania podmiotu trzeciego do wspólnego udziału w przedmiocie zamówienia wraz użyczeniem potencjału i dołączenia tych dokumentów do oferty?

Odpowiedź:

Zamawiający nie dopuszcza uzyskania zobowiązania podmiotu trzeciego do wspólnego udziału w

przedmiocie zamówienia wraz użyczeniem potencjału i dołączenia tych dokumentów do oferty.

17. W jakiej formie i na podstawie jakiego dokumentu Wykonawca będzie umocowany do działania w celu spełnienia punktu 5.4 z ogłoszenia od dnia wyboru oferty do dnia podpisania umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Dzierżawca przed podpisaniem umowy dzierżawy, otrzyma od Zarządcy terenu (Wydzierżawiającego) pisemną zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. Na jej podstawie Dzierżawca będzie umocowany do działania w celu spełnienia przesłanek punktu 5.4 z ogłoszenia o przetargu.

18. W związku z powyższymi pytaniami, oczekiwaniu na odpowiedzi oraz ich analizy prosimy o przesunięcie terminu złożenia oferty na dzień 24 lutego 2023r.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 03 marca 2023 roku, do godziny 12:00. Zawiadomienie o zmianie terminu zostało opublikowane na stronie:

<http://www.zdm.lublin.eu/?p=6824>

oraz w BIP <https://biuletyn.lublin.eu/zdm/ogloszenia/ogloszenie-o-przetargu/ogloszenie-o-przetargu-w-trybie-art-70-ustawy-z-dnia-23-kwietnia-1964-r-kodeks-cywilny,1,17457,1.html>

Drugi wniosek z dnia 13 lutego 2023 roku:

1. Prosimy o udostępnienie numerów ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, na których znajdują się lokalizacje objęte przedmiotem dzierżawy oraz uzupełnienie wzoru umowy o standardowe oświadczenie, że Wydzierżawiający nie ma wiedzy o jakichkolwiek prawach lub obciążeniach ustanowionych na rzecz osób trzecich i nieujawnionych w księgach wieczystych, które mogłyby uniemożliwić korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z umowy. Udostępnienie tych dokumentów umożliwi precyzyjną ocenę stanu prawnego nieruchomości (np. wypisy z ewidencji gruntów, wypisy z MPZP, informacja o wydanych pozwoleniach na budowę, informacja o obowiązujących formach ochrony przyrody, itp.) pod kątem ewentualnych utrudnień dla rozpoczęcia i prowadzenia działalności.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający informuje, że dokonał zmiany w Załączniku nr 1 IWP: Lokalizacje stacji ładowania pojazdów elektrycznych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych – 1 pakiet, uzupełniając tabele lokalizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych o nr Ksiąg Wieczystych dla działek, na których znajdują się lokalizacje objęte przedmiotem umowy. Uzupełniono również wykaz o brakujące numery działek zgodnie z załącznikami graficznymi. Załączniki graficzne również zostały uzupełnione o brakujące nr działek.

Wydzierżawiający informuje ponadto, że dokonuje zmiany treści wzoru umowy.

W § 2 wzoru umowy zostaje dodany punkt 6 o następującym brzmieniu:

§ 2 pkt. 6 Wydzierżawiający oświadcza, że nie ma wiedzy o jakichkolwiek obciążeniach i prawach

ustanowionych na rzecz osób trzecich i nieujawnionych w księgach wieczystych, które mogłyby ograniczyć lub uniemożliwić w całości albo w części korzystanie z przedmiotu dzierżawy dla celu wskazanego w umowie.

2. Prosimy o przekazanie programu przyłączenia (o którym mowa w art. 62 ust. 11 ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych) opracowanego przez OSD w stosunku do stacji ładowania zaplanowanych dla lokalizacji objętych przedmiotem dzierżawy). Zgodnie z art. 62 ust. 11 ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych dla stacji ładowania zaplanowanych w Uchwale Rady Miasta Lublin operator systemu dystrybucyjnego miał ustawowy obowiązek opracowania z odpowiednim wyprzedzeniem tzw. programu przyłączania określającego warunki techniczne i ekonomiczne stacji ładowania do sieci elektroenergetycznej. Taki zbiorczy dokument (który nie został jednak załączony jako element przedmiotowej dokumentacji przetargowej) w pierwotnie planowanym przez ustawodawcę scenariuszu realizacji stacji ładowania przez operatorów systemu dystrybucyjnego (a nie na zasadach rynkowych przez przedsiębiorców wybranych w przetargu) miał całkowicie zastąpić procedurę indywidualnego określania warunków przyłączenia na wniosek poszczególnych odbiorców, zaś w obecnych warunkach powinien przyczynić się do znacznego przyspieszenia uzyskania takich warunków i zawarcia umowy o przyłączenie.

Odpowiedź:

Obowiązkiem wynikającym z art. 62 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych Gmina Lublin opracowała plan budowy ogólnodostępnych stacji ładowania, który został przyjęty uchwałą nr 664/XX/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2020 r. Zgodnie z art. 62 ust. 11 ww. ustawy na podstawie projektu planu przekazanego operatorowi systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego (OSD), operator ten opracował program przyłączania do systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego ogólnodostępnych stacji ładowania dla lokalizacji przewidzianych w projekcie planu pn. „Program przyłączenia ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych w Lublinie realizowany przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin”.

W ww. programie przyłączenia OSD wskazał, że dla lokalizacji stacji ujętych w planie budowy spełnione są techniczne oraz ekonomiczne warunki przyłączenia ogólnodostępnych stacji ładowania, a ich realizacja będzie odbywać się zgodnie z przyjętymi w OSD wewnętrznymi regulacjami dot. budowy sieci, a także zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi przy realizacji prac związanych z przyłączeniem nowych obiektów do sieci OSD. Założenia techniczne przyłączenia są ważne 2 lata od daty ich określenia. Zgodnie z obecnie uchylonym, ale w momencie przyjęcia planu budowy nadal obowiązującym, art. 64 ww. ustawy, OSD właściwy ze względu na lokalizację ogólnodostępnej stacji ładowania wskazanej w planie budowy, był zobowiązany wybudować taką stację. W Lublinie była to PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, która wypełniając obowiązek ustawowy opracowała „Program przyłączenia ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych w Lublinie realizowany przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin”.

W związku z nowelizacją ww. ustawy i wygaszeniem mechanizmu interwencyjnego budowy infrastruktury

ładowania przez OSD, PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin nie jest już zobowiązana do uczestniczenia w realizacji planu budowy oraz budowy ogólnodostępnych stacji ładowania w nim wskazanych.

Gmina Lublin zrealizowała obowiązek opracowania planu budowy zgodnie z przewidywaną w ww. ustawie procedurą określoną w art. 62. Uchwalony plan budowy nie jest aktem prawa miejscowego, a zadanie dotyczące jego sporządzenia było zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej. Ww. ustawa nie przewiduje obowiązku aktualizacji planu budowy oraz programu przyłączania do systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego ogólnodostępnych stacji ładowania.

Zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu o przetargu w pkt 5.4 ppkt 5.4.2 Dzierżawca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy dzierżawy, własnym staraniem i na własny koszt uzyskać warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wszystkie inne dokumenty niezbędne do funkcjonowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

3. Prosimy o doprecyzowanie umownego terminu zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia. Obecny zapis jest niejasny (wewnętrznie sprzeczny) sposób określenia terminu na zwrot Przedmiotu Dzierżawy w sytuacji, w której dochodzi do rozwiązania umowy wskutek wypowiedzenia.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że § 3 ust. 9 wzoru umowy otrzymuje następujące brzmienie:

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wyzierzawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.

Ponadto zmienia się brzmienie § 12 ust. 2 wzoru umowy:

W przypadku konieczności przekazania terenu dzierżawy na cel związany z budową lub przebudową drogi, umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

4. Wprowadzenie do umowy postanowień przewidujących możliwość częściowego wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę z ważnych powodów w stosunku do poszczególnych lokalizacji, których dotyczą takie powody – np. utrata możliwości prowadzenia działalności w danej lokalizacji lub utrudnienia w jej prowadzeniu trwające przez okres co najmniej 6 miesięcy z powodu działań Wyzierzawiającego, zmiany prawa lub innych okoliczności niezależnych od stron.

Odpowiedź:

- do wzoru umowy wprowadzony zostaje § 12 ust. 4, który otrzymuje brzmienie:

§ 12 ust. 4 Wyzierzawiający dopuszcza możliwość częściowego wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę w stosunku do poszczególnych lokalizacji w szczególnych przypadkach, gdy nastąpiła uzasadniona utrata możliwości prowadzenia działalności w danej lokalizacji lub utrudnienia w jej prowadzeniu trwające przez okres co najmniej 6 miesięcy z powodu działań Wyzierzawiającego, zmiany prawa lub innych okoliczności niezależnych od stron.

5. W nawiązaniu do powyższych pytań proszę o przesunięcie terminu złożenia oferty na dzień 03 marca

2023r.

Odpowiedź:

Zamawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 03 marca 2023 roku, do godziny 12:00. Zawiadomienie o zmianie terminu zostało opublikowane na stronie:

<http://www.zdm.lublin.eu/?p=6824>

oraz w BIP <https://biuletyn.lublin.eu/zdm/ogloszenia/ogloszenie-o-przetargu/ogloszenie-o-przetargu-w-trybie-art-70-ustawy-z-dnia-23-kwietnia-1964-r-kodeks-cywilny,1,17457,1.html>

Udzielone odpowiedzi na zapytania potencjalnych Oferentów opublikowane zostaną na stronie internetowej prowadzonego postępowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej ZDM.

Zamawiający dokonuje ponadto zmiany treści Ogłoszenia oraz zmiany treści wzoru umowy w następującym zakresie:

Zmiana treści Ogłoszenia:

- w punkcie 5 Ogłoszenia dodano podpunkt 5.5 o następującym brzmieniu:

5.5 Dzierżawca zobowiązuje się wnieść **przed podpisaniem Umowy**, zabezpieczenie należytego wykonania umowy opiewające na kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).

- Punkt 6.4 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- Punkt 7.1 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

7.1 Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego ofertę):

7.1.1 odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;

7.1.2. zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków i opłat, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed jego złożeniem, a w przypadku zalegania z opłacaniem podatków lub opłat wraz z zaświadczeniem należy złożyć dokumenty potwierdzające, że przed upływem terminu składania ofert wykonawca dokonał płatności należnych podatków lub opłat wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłat tych należności;

7.1.3. Zaświadczenie albo inny dokument właściwy terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub właściwego oddziału regionalnego lub właściwej placówki terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed jego

złożeniem, a w przypadku zalegania z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wraz z zaświadczeniem albo innym dokumentem należy złożyć dokumenty potwierdzające, że przed upływem terminu składania ofert wykonawca dokonał płatności należnych składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wraz odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłat tych należności;

7.1.4 oświadczenie o prowadzeniu minimum 2 ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych przez okres co najmniej 6 miesięcy.

- punkt 7.1.2 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- punkt 7.1.4 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- w punkcie 7 Ogłoszenia następuje zmiana numeracji podpunktów

- punkt 7.2 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

7.2 Jeżeli o zawarcie umowy dzierżawy ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 7.1.1 - 7.1.3 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś dokument z pkt 7.1.4, może dotyczyć tylko jednego z członków Konsorcjum (jeden z członków Konsorcjum powinien wykazać się prowadzeniem minimum 2 ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych przez okres co najmniej 6 miesięcy).

- punkt 7.4 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

7.4 Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 7.1.1 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed jego złożeniem. Jeżeli w kraju, w którym dany podmiot ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem. Podmiot korzystający z powyższego prawa zobowiązany jest szczegółowo uzasadnić, na jakiej podstawie prawnej zastępuje dokumenty, o których mowa powyżej, oświadczeniem składanym przed notariuszem. Dokument powinien być wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed jego złożeniem.

- punkt 7.5 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

7.5. Jeżeli Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o którym mowa w pkt 7.1.2 i 7.1.3 IWP, składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie naruszył obowiązków dotyczących płatności podatków,

opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne. Dokumenty powinny być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed ich złożeniem.

- punkt 8.5.3 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

8.5.3. wadium – w przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji lub poręczenia – można dołączyć do oferty.

- punkt 8.8 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

8.8 Zaleca się, aby wszystkie strony Oferty były parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.

- punkt 8.11 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

8.11 Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta oraz opatrzyć informacją o następującej treści:

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, Wydział Ewidencji

ul. Krochmalna 13j,

20-401 Lublin „Oferta w przetargu w sprawie wyboru podmiotu, który dzierżawi grunty w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Lublin, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z przeznaczeniem na budowę i obsługę stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usług ładowania dla tych stacji”.

Nie otwierać przed: 03.03.2023 r. godz.12:00.

- Punkt 9.1 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

- 9.1 Najpóźniej w dniu złożenia Oferty, Oferenci są zobowiązani do złożenia wadium w postaci pieniężnej (przelew) bądź bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, udzielonej na okres związania Ofertą, w wysokości 40.000 PLN (słownie: czterdzieści tysięcy złotych). Zaleca się załączenie do Oferty potwierdzenia wniesienia wadium w formie pieniężnej (przelew) bądź dokument gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Treść gwarancji musi przewidywać wszelkie przypadki zatrzymania wadium określone w pkt 9.5 Rozdziału I IWP. Wadium w formie pieniężnej (przelew) należy wpłacić na następujący rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr: Bank PEKAO S.A., nr konta 39 1240 1503 1111 0010 4020 2290. W przypadku wpłaty wadium decyduje data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

- Punkt 10.2 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- zostaje zmieniona numeracja poszczególnych podpunktów w punkcie 10 ogłoszenia

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

- punkt 10.3 ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

- 10.3 W przypadku złożenia oferty drogą pocztową, należy przesłać ją na adres:

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin

Kancelaria

Z adnotacją na kopercie:

„Oferta w przetargu w sprawie wyboru podmiotu, który wydzierżawi grunty w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Lublin, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie z przeznaczeniem na budowę i obsługę stacji ładowania pojazdów elektrycznych i pełnienie roli operatora ogólnodostępnych stacji ładowania oraz dostawcy usług ładowania dla tych stacji”. Nie otwierać przed 03.03.2023 r. godz.12:00.

- punkt 12.4 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- zostaje zmieniona numeracja poszczególnych podpunktów w punkcie 12 ogłoszenia

- punkt 12.8 zmieniony na punkt 12.7 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

12.7 W przypadku, gdyby Oferent, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę na wszystkie lokalizacje zgodnie z załącznikiem nr 1 IWP, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie przystąpił do zawarcia Umowy dzierżawy, Wydzierżawiający zastrzega, iż Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, którego Oferta otrzymała drugą najlepszą ocenę w przetargu.

- punkt 13.4 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

13.4 Zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931 – tekst jednolity z późn. zm.) do wysokości wylicytowanego czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT w stawce 23 %.

- punkt 14.2 ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

14.2 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione przez Dzierżawcę w formie zabezpieczenia pieniężnego, lub gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej nie później niż do dnia zawarcia Umowy.

- punkt 15.2 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

15.2 Każdy podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu może, najpóźniej na 7 dni (słownie: siedem dni) przed upływem terminu do składania Ofert, złożyć pisemny wniosek o otrzymanie korespondencji związanej z przetargiem. Wniosek zawierać powinien co najmniej następujące informacje: nazwa zainteresowanego podmiotu, imię i nazwisko osoby kontaktowej, adres pocztowy, adres poczty elektronicznej,

numer telefonu. Złożenie wniosku umożliwia otrzymywanie m.in. treści pytań dotyczących IWP oraz odpowiedzi udzielanych przez Wydierżawiającego.

- punkt 15.6 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

15.6 W związku z przygotowaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wydierżawiającego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści IWP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Wydierżawiający podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.

- punkt 15.7 ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- punkt 15.8 Ogłoszenia zostaje wyłączony z ogłoszenia

- zostaje zmieniona numeracja poszczególnych podpunktów w punkcie 15 ogłoszenia

- punkt 15.9 zmieniony na 15.7 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

15.7 Przed upływem terminu do składania Ofert w przetargu, zmiana IWP będzie opublikowana na stronie www.zdm.lublin.eu.

Wydierżawiający dokonuje zmiany treści wzoru umowy stanowiącego załącznik nr 2 IWP w następujący sposób:

Poszczególne części wzoru umowy otrzymały brzmienie:

- w § 2 wzoru umowy zostaje dodany ust. 6 o następującym brzmieniu:

§ 2 ust. 6 Wydierżawiający oświadcza, że nie ma wiedzy o jakichkolwiek obciążeniach i prawach ustanowionych na rzecz osób trzecich i nieujawnionych w księgach wieczystych, które mogłyby ograniczyć lub uniemożliwić w całości albo w części korzystanie z przedmiotu dzierżawy dla celu wskazanego w umowie.

- § 3 ust. 8 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:

§ 3 ust. 8 Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie określonym w § 5 ust. 35 i 36 Umowy.

- § 3 ust. 9 wzoru umowy otrzymuje następujące brzmienie:

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.

- § 4 ust. 4 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:

§ 4 ust. 4 W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót lub nienależytego utrzymania

objektu Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych, z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników dróg, w wypadku których termin na usunięcie może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania Strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 5 ust. 37.

- **§ 4 ust. 9 wzoru umowy zostaje wyłączony ze wzoru**

- **§ 5 ust. 12 wzoru umowy zostaje wyłączony ze wzoru**

- **zmienia się numeracja poszczególnych ustępów w § 5**

- **§ 5 ust. 16 zmieniony na § 5 ust. 15 otrzymuje brzmienie:**

§ 5 ust. 15 Dzierżawca, własnym staraniem i na własny koszt odtworzy wszystkie uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia terenu w tym zieleni i nawierzchnię. W przypadku zieleni, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do ponownej oceny stanu zieleni przez Wydierżawiającego po upływie roku, licząc od dnia dokonania oceny przez Komisję, o której mowa w § 5 ust. 16.

- **§ 5 ust. 17 zmieniony na § 5 ust. 16 otrzymuje brzmienie:**

§ 5 ust. 16 Dzierżawca, po wykonaniu robót, a przed rozpoczęciem użytkowania ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów elektrycznych, zawiadomi o tym fakcie Wydierżawiającego, i wspólnie ustalą termin zwołania komisji, nie później jednak niż 7 (siedem) dni od dnia zawiadomienia, której celem będzie ocena i ustalenie ewentualnych zobowiązań Dzierżawcy do wywiązania się z zapisów zawartych w ust. 14 i 15.

- **§ 5 ust. 33 zmieniony na § 5 ust. 32 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:**

§ 5 ust. 32 Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia działalności uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 12 ust. 1.

- **do wzoru umowy wprowadzony zostaje § 7 ust. 7, który otrzymuje brzmienie:**

§ 7 ust. 7 Wydierżawiający dopuszcza możliwość obniżenia czynszu dzierżawnego (obliczonego proporcjonalnie do wyłączzonego terenu) za długotrwałe okresy przerw w dostępie do Przedmiotu Dzierżawy wynikające z winy Wydierżawiającego.

- **§ 10 ust. 1 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:**

§ 10 ust. 1 Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wnieść **przed podpisaniem Umowy**, zabezpieczenie należytego wykonania umowy opiewające na kwotę 50.000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).

- § 11 ust. 1 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:

§ 11 ust. 1 W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 300 zł (trzysta złotych) za każdy dzień opóźnienia w usunięciu zgłoszonych nieprawidłowości, co nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej powyżej kary umownej.

- § 12 ust. 2 wzoru umowy otrzymuje brzmienie:

W przypadku konieczności przekazania terenu dzierżawy na cel związany z budową lub przebudową drogi, umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

- do wzoru umowy wprowadzony zostaje § 12 ust. 4, który otrzymuje brzmienie:

§ 12 ust. 4 Wydierżawiający dopuszcza możliwość częściowego wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę w stosunku do poszczególnych lokalizacji w szczególnych przypadkach, gdy nastąpiła uzasadniona utrata możliwości prowadzenia działalności w danej lokalizacji lub utrudnienia w jej prowadzeniu trwające przez okres co najmniej 6 miesięcy z powodu działań Wydierżawiającego, zmiany prawa lub innych okoliczności niezależnych od stron.

Wszystkie wprowadzone zmiany dotyczące treści Ogłoszenia i treści wzoru umowy zostaną opublikowane na stronie internetowej prowadzonego postępowania oraz w Biuletynie Informacji Publicznej ZDM.

Załącznik:

1. Ogłoszenie o przetargu
2. Załącznik nr 1 IWP: Lokalizacje stacji ładowania pojazdów elektrycznych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych – 1 pakiet,
3. Załącznik nr 2 IWP - Wzór umowy dzierżawy gruntu w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych