



Gdańsk, 14.04.2023 r.

**Pytania i odpowiedzi do postępowania  
na dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących części pasa drogowego dróg  
publicznych zabudowanych wiatami przystankowymi**

**Pytanie:** Pytanie dotyczące warunków Formularza Oferty (zał. Nr 3 do Zarządzenia nr 19/2023 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni z dnia 22 marca 2023 r. : Prosimy o potwierdzenie, że oferowana w Formularzu oferty stawka czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawy dotyczy okresu miesięcznego zgodnie z Zarządzeniem nr 19/2023 z dnia 22.03.2023

**Odpowiedź:** Błąd został sprostowany Zarządzeniem nr 20/2023 z dnia 24.03.2023 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni

**Pytanie:** Ad § 4 ust. 2 i ust. 3 – Czy biorąc pod uwagę dużą skalę inwestycji i ryzyko jakie podejmuje w związku z nią Dzierżawca, jak również katalog zakazanych reklam o dużym stopniu ogólności, warunkiem odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym nie powinno być uprzednie wezwanie Dzierżawcy do usunięcia reklam, naruszających katalog zakazów, ze wskazaniem których reklam naruszenie dotyczy i wyznaczeniem odpowiedniego terminu na ich usunięcie, zwłaszcza, że jest to dobrą praktyką występującą powszechnie w obrocie gospodarczym w umowach tego typu? Zwracamy uwagę, że w praktyce mogą się wydarzyć (i wydarzają się) sytuacje, całkowicie niezależne od Dzierżawcy, np. osoby trzecie włamują się do gablot i umieszczają w nich swoje plakaty.

**Odpowiedź:** Wydierżawiający przed złożeniem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym wezwie Dzierżawcę do natychmiastowego usunięcia zakazanych reklam i w przypadku braku reakcji ze strony Dzierżawcy zostaną podjęte kolejne kroki do rozwiązania umowy łącznie. W przypadku niepewności co do treści reklamy, Dzierżawca ma możliwość uzgodnić jej treść z Wydierżawiającym przed umieszczeniem w nośnikach reklamowych.

**Pytanie:** Ad § 4 ust. 3 pkt. 5 – Czy zapis dotyczący zakaz prezentowania tekstów lub obrazów propagujących uprzywilejowanie konkretnych poglądów lub organizacji politycznych powoduje niemożliwość prezentowania wszelkich reklam politycznych w tym wyborczych?

**Odpowiedź:** Treść § 4 ust. 3 pkt. 5 Umowy wyklucza całkowicie prezentowanie w panelach wszelkich reklam politycznych w tym wyborczych.

**Pytanie:** Ad § 5 ust. 1 lit. a) do c) w związku z § 18 ust. 3 – Dlaczego zgodnie z przywołanymi zapisami Dzierżawca ma świadczyć swoje usługi nieodpłatnie przez cały okres obowiązywania umowy? Nieodpłatne świadczenie usług jest zgodnie z obowiązującym prawem opodatkowane podatkiem VAT (art. 8 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. Dz. U. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.). W tym przypadku należy wartość usługi wycenić, wystawić fakturę VAT i odprowadzić podatek a Gmina otrzyma od Dzierżawcy bezpłatne przysporzenie. Dużo korzystniejsze dla Stron byłoby zastosowanie konstrukcji opartej na art. 22 ust. 2c Ustawy o drogach publicznych, o której szerzej przy pytaniu dotyczącym § 18 ust. 3 Umowy poniżej. Bardzo prosimy o ustosunkowanie się do przedmiotowej kwestii.



**Odpowiedź:** Zgodnie z art. 22 ust. 2d Ustawy o drogach publicznych, miastom na prawach powiatu zawierających umowy dzierżawy obiektów mających tablice reklamowe w pasach drogowych dróg publicznych, przysługują świadczenia pieniężne i niepieniężne. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy Umowy w niniejszym zakresie. Obowiązek nieodpłatnego udostępnienia przez Dzierżawcę powierzchni reklamowej jest jednym z warunków umowy.

**Pytanie:** Ad § 6 ust. 1 Czy biorąc pod uwagę, że standardowa kampania reklamowa trwa 1 miesiąc czy możliwe jest uprzedzanie o terminach i okresie zadań inwestycyjnych z co najmniej jednomiesięcznym wyprzedzeniem?

**Odpowiedź:** Wyzierżawiający jeżeli będzie posiadał taką wiedzę przekaże ją szybciej niż wskazany w umowie termin dwutygodniowy. Zgodnie z zapisem „...Wyzierżawiający zobowiązuje się do powiadomienia Dzierżawcy z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem..”

**Pytanie:** Ad § 7 ust. 4 w związku z Ad § 7 ust. 5 Biorąc pod uwagę, że przygotowanie dokumentacji technicznej ma nastąpić do dnia 27.10.2023 r. wymaga podjęcia wielu działań przygotowawczych (o czym mowa w pytaniu poniżej) czy można uznać, że pierwszy rok obowiązywania umowy, o jaki chodzi w przedmiotowym zapisie, jest rokiem kalendarzowym i rozpoczyna się z dniem 1 stycznia 2024 r.

**Odpowiedź:** Zgodnie z zapisem § 7 ust. 4 Umowy dzierżawy czas liczony jest od daty podpisania umowy.

**Pytanie:** Ad § 7 ust. 5 w związku z Załącznikiem nr 2 do Umowy: Wytyczne i koncepcja architektoniczna wiat przystankowych – W związku z ww. zapisem wskazującym że, pierwszy projekt techniczny wiaty przystankowej, zgodny z koncepcją architektoniczną stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy, Dzierżawca przedstawi do uzgodnienia Wyzierżawiającemu w terminie do dnia 27.10.2023 r. oraz w związku z faktem, że materiał dotyczący koncepcji architektonicznej wiaty jest ograniczony w formie i treści, w istocie stanowi jedynie wizualizację bez dokonania jakichkolwiek obliczeń technicznych, w szczególności wytrzymałościowych, jak również zgłoszeniem kilku istotnych rekomendacji pokonkursowych w Protokole Komisji konkursowej z dnia 31 stycznia 2023 roku, w szczególności dotyczących stabilności konstrukcji wiaty wnosimy;

- a) Kto w Gdańskim Zarządzie Dróg i Zieleni i na jakich zasadach będzie sprawował nadzór autorski na wszystkich etapach realizacji zadania tj. – przygotowania projektu wiaty, wykonania prototypu wiaty, produkcji i montażu wiat w przestrzeni miejskiej? Według oferenta taki nadzór jest konieczny od momentu rozpoczęcia prac projektowych, gdyż w innym przypadku mogą powstawać dokumentacje nie mające akceptacji Gminy, co rodzić będzie opóźnienia harmonogramu prac i nieuzasadnione multiplikowanie kosztów operacyjnych.

**Odpowiedź:** Nadzór ze strony GZDiZ prowadzić będą Dział Użytkowania Przestrzeni Publicznej i Dział Rozwoju Przestrzeni Publicznej.

- b) Czy Gmina dopuszcza zastosowanie w konstrukcji wiaty innych materiałów niż aluminium? Zaprezentowana Oferentom koncepcja architektoniczna nie posiada żadnych odniesień do obliczeń statycznych poszczególnych elementów wiaty, jak również całej konstrukcji – z doświadczenia Oferenta wynika, że przy tak niekonwencjonalnym podejściu do konstrukcji wiaty koniecznym będzie wzmocnienie i usztywnienie elementów odpowiadających za szkielet konstrukcyjny wiaty.

**Odpowiedź:** Dopuszcza się stosowanie innych materiałów w celu wzmocnienia i usztywnienia konstrukcji wiaty. Wyzierżawiający przedstawia tylko wizualizację wiaty przystankowej i dlatego zgodnie z § 7 ust. 5 oczekuje od Dzierżawcy przedstawienia pierwszego projektu technicznego wiaty z proponowanymi rozwiązaniami.

- c) Czy Gmina dopuszcza zmianę wypełnienia powierzchni dachu ze szkła ESG/VSG na inny lżejszy materiał, szczególnie, że szkło miałyby być malowane lub drukowane lub też zaklejone folią? W prezentowanej koncepcji nie ma żadnych odniesień do sposobu



wykonania dachu, podziału tafli szklanych, sposobu ich mocowania, łączeni a oraz wytrzymałości ramy nośnej.

**Odpowiedź:** Wydierżawiający przedstawia tylko wizualizację wiaty przystankowej i dlatego zgodnie z § 7 ust. 5 oczekuje od Dzierżawcy przedstawienia pierwszego projektu technicznego wiaty z proponowanymi rozwiązaniami.

d) Czy Gmina przewiduje zamienny scenariusz działania w sytuacji gdyby się okazało, że realizacja przedstawionej koncepcji architektonicznej wiaty, ze względów wytrzymałościowych nie jest możliwa do realizacji dla II strefy wiatrowej, w której położony jest Gdańsk.

**Odpowiedź:** Nie przewiduje się innego scenariusza.

e) Czy Gmina Miasta Gdańska dopuszcza zmianę barwy oświetlenia wnętrza wiaty? W praktyce przyjęto, że barwa ciepła dla źródeł światła to 2200 – 3200 K, neutralna to 3300 – 4500 K, a zimna 4600 – 6500 K. Dla oświetlenia gablot rozkładów jazdy Gmina Miasta Gdańsk oczekuje barwy zimnej, dla podświetlenia wnętrza wiaty barwy ciepłej, a właściwie neutralnej. Z doświadczenia oferenta wynika, że w jednym obiekcie mieszać temperatur barwowych oświetlenia, jednocześnie dla tego typu obiektów Oferent uznaje za najefektywniejszą barwę zimną ok. 6500 K.

**Odpowiedź:** Wydierżawiający dopuszcza na wniosek Dzierżawcy zmianę barwy oświetlenia, jednak zaznacza, że z doświadczenia wynika że panele reklamowe bez ekspozycji w formie plakatu olśniewają innych uczestników ruchu drogowego.

**Pytanie:** Ad § 8 ust. 5 – Biorąc pod uwagę fakt (poparty naszym wieloletnim doświadczeniem), że zabezpieczenia uszkodzonych elementów wiat zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, bezpośrednio po zdarzeniu, dokonują odpowiednie służby (Straż Pożarna i in.), czy żeby nie powielić działań służb ratowniczych, możliwe jest ograniczenie obowiązku, wskazanego w przedmiotowym zapisie, do poinformowania Dzierżawcy o zdarzeniu, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że Dzierżawca ma wyznaczone terminy napraw, zabezpieczone karą umowną?

**Odpowiedź:** Wydierżawiający nie przewiduje zmiany zapisu § 8 ust. 5

**Pytanie:** Ad § 8 ust. 7 – Biorąc pod uwagę, że wskazane w przedmiotowym zapisie natężenie światła zostało określone w luxach – czyli liczbie lumenów padającej na powierzchnię (na określone pole powierzchni wyrażone w mkw.), mamy następujące pytania:

- a) Na jakiej powierzchni i w jakiej odległości od panelu reklamowego będzie dokonywany pomiar i weryfikacja oczekiwanych parametrów oświetlenia paneli reklamowych?
- b) W jaki sposób można wyeliminować z obliczeń dotyczących panelu reklamowego oddziaływanie innych źródeł oświetlenia występujących w przestrzeni miejskiej takich jak oświetlenie uliczne, oświetlenie witryn sklepowych, domostw, księżycy itp.?

Naszym zdaniem, w pełni zapewniającym bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego, byłoby odwołanie się do obowiązujących przepisów prawa w zakresie spełnienia przez panele reklamowe natężenia oświetlenia

**Odpowiedź:** Pomiar oświetlenia wykonywany zgodnie z normą PN-EN 13201.

**Pytanie:** Ad § 12 ust. 4

- a) Do kiedy będzie wystawiona faktura Vat, o której mowa w niniejszym ustępie? Biorąc pod uwagę, że czynsz ma być płatny do 15-go dnia każdego miesiąca, Dzierżawca powinien otrzymać fakturę VAT odpowiednio wcześniej, regułą jest otrzymanie faktury VAT na 21 dni przed terminem jej płatności

**Odpowiedź:** zapis zostanie zmieniony na „ Czynsz dzierżawny płatny będzie, na podstawie, wystawionej przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni w imieniu Gminy Miasta Gdańska, na rachunek GZDiZ prowadzony przez Bank PeKaO S.A. II Oddział Gdańsk nr rachunku 05 1240 1268 1111 0010 3859 8251 z dopiskiem nr umowy lb nr faktury, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.



b) Czy możliwe jest otrzymanie e-faktury

**Odpowiedź:** Na chwilę obecną nie ma możliwości.

**Pytanie:** Ad § 14 ust. 1 – jaką kwotę ma zabezpieczyć na dobrowolne poddanie się egzekucji?

**Odpowiedź:** Zgodnie zapisem umownym § 14 ust. 1 pkt. 1- wartość sześciomiesięcznego czynszu dzierżawnego.

**Pytanie:** Ad § 15 ust. 1 pkt 1 – co Wydzierżawiający rozumie jako każdy element wiaty?

**Odpowiedź:** Każdy element wiaty to każdy detal stanowiący o kompletnej wiacie zgodnie ze specyfikacją producenta.

**Pytanie:** Ad § 15 ust. 1 pkt. 7 Czy brak stawiennictwa może zostać ograniczony do nieuzasadnionego braku stawiennictwa?

**Odpowiedź:** Wydzierżawiający doprecyzowuje postanowienia § 15 ust. 1 pkt 7 Umowy, zmieniając treść w/w § 15 ust. 1 pkt 7 Umowy na: „*braku stawiennictwa Dzierżawcy w celu zwrotu przedmiotu dzierżawy, w terminie i miejscu wyznaczonym przez Wydzierżawiającego lub odmowy podpisania protokołu - w wysokości 20 000 zł za każdy przypadek – za wyjątkiem przypadków, gdy brak stawiennictwa Dzierżawcy został spowodowany nagłymi, obiektywnie niemożliwymi do przewidzenia i niezależnymi od Dzierżawcy, udowodnionymi przez Dzierżawcę zdarzeniami;*”

**Pytanie:** Ad § 15 ust. 1 pkt. 7 Czy brak wymiany wiaty może zostać ograniczony do nieuzasadnionego braku wymiany wiaty?

**Odpowiedź:** O ile pytanie dotyczy postanowień § 15 ust. 1 pkt. 9 Umowy, Wydzierżawiający wskazuje, że jego treść pozostaje bez zmian.

**Pytanie:** Ad § 16 ust. 7 pkt. 7 – Czy w związku z faktem, że Oferent w swojej bieżącej działalności wykorzystuje wypracowane przez siebie narzędzia, systemy, wzorce, metodyki i know-how do konstrukcji wiat i mebli miejskich, możliwe jest dodanie do § 16 nowego ustępu nr 9 o następującej treści:

*„Strony ustalają, iż przeniesienie na Wydzierżawiającego prawa własności intelektualnej do narzędzi systemów, metodyk, wzorców, oraz know-how użytych przez Dzierżawcę lub zawartych w wynikach prac powstałych w ramach wykonywania umowy i wszelkich materiałach opracowanych przez Dzierżawcę przed lub w trakcie realizacji prac wynikających z Umowy, i nie ogranicza Dzierżawcy w żaden sposób w używaniu wyżej wymienionych narzędzi, systemów, metodyk, wzorców oraz know-how w jej działalności własnej oraz na rzecz innych podmiotów”.*

**Odpowiedź:** Po § 16 ust. 8 Umowy Wydzierżawiający dodaje ust. 9 o następującej treści:

*„Strony ustalają, iż przeniesienie na Wydzierżawiającego prawa własności intelektualnej do narzędzi systemów, metodyk, wzorców oraz know-how - użytych przez Dzierżawcę lub zawartych w wynikach prac powstałych w ramach wykonywania umowy i wszelkich materiałach opracowanych przez Dzierżawcę przed lub w trakcie realizacji prac wynikających z Umowy - nie ogranicza Dzierżawcy w żaden sposób w używaniu wyżej wymienionych narzędzi, systemów, metodyk, wzorców oraz know-how w jego działalności własnej oraz na rzecz innych podmiotów”.*

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 1 oraz ust. 2 – Czy biorąc pod uwagę dużą skalę inwestycji i ryzyko jakie za podejmuje związku z nią Dzierżawca, jak również często ogólne określenia przyczyn uzasadniających rozwiązanie umowy, warunkiem Umowy nie powinno być uprzednie wezwanie Dzierżawcy do uszkodzenia naruszeń i wyznaczenie odpowiedniego terminu na ich usunięcie, zwłaszcza, że możliwe jest wystąpienie zdarzeń na które Dzierżawca może nie mieć wpływu.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne.



**Pytanie:** Ad § 17 ust. 2 Czy inne naruszenie Umowy, o którym mowa w niniejszym zapisie, może być ograniczone jedynie do istotnych naruszeń Umowy, żeby nie doszło do sytuacji że nieznaczne naruszenie Umowy będzie przyczyną jej rozwiązania?

**Odpowiedź:** Tak, zostanie ograniczone do „.....innego istotnego naruszenia postanowień niniejszej Umowy...”

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 3 – Przedmiotowy zapis dający Wydierżawiającemu możliwości rozwiązania umowy w przypadku zaistnienia potrzeb Wydierżawiającego związanych z jego działalnością ustawową i statutową prowadzi do znacznego naruszenia zasady ekwiwalentności zobowiązań stron Umowy. Czy biorąc pod uwagę może on zostać ograniczony jedynie do poszczególnych wiat i terenów niezbędnych Gminie na ww. potrzeby i skutkować wypowiedzeniem umowy w częściowym w zakresie jednostkowych lokalizacji?

**Odpowiedź:** Pytanie jest zgodne z intencją zapisu. Zapis zostanie uszczegółowiony i ograniczony tylko do gruntu niezbędnego Gminie.

**Pytanie:** Ad § 18 ust. 3 – zwracam uwagę, że obecna konstrukcja Umowy zobowiązuje Dzierżawcę do darowizny nakładów (wiat i paneli) na rzecz Gminy Miasta Gdańsk. W takim przypadku należy wartość przedmiotu darowizny wycenić i odprowadzić podatek VAT, a Gmina Miasta Gdańsk otrzyma od Dzierżawcy przysporzenie. VAT będzie podatkiem naliczonym po stronie Dzierżawcy, natomiast Gmina nie będzie miała prawa odliczenia podatku należnego. Rozwiązaniem korzystniejszym i bezpieczniejszym podatkowo dla stron jest przekazanie Gminie i wiat i paneli, jako świadczenia niepieniężnego określonego w art. 22 ust 2d ustawy o drogach publicznych, natychmiast po ich wybudowaniu. W takiej sytuacji strony na wartość świadczenia wystawiłyby wzajemnie kompensujące się faktury – dzierżawca na wartość przekazywanych urządzeń, a Wydierżawiający na opłatę określoną w art. 22 ust. 2c UoDP. Co więcej dzięki zastosowaniu takiej konstrukcji prawnej nie trzeba by dodatkowo wystawiać decyzji, o której mowa w art. 40 UoDP. Jesteśmy zdania, że w obecnym stanie prawnym takie rozwiązanie jest bezpieczniejsze także dla Gminy Miasta Gdańsk ze względu na jasne ujęcie tej operacji w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Bardzo prosimy o ustosunkowanie się do tej kwestii. Zwracamy też uwagę, że częściej w doktrynie uznaje się, że bieżące utrzymanie wiat powinno być traktowane, jako realizacja zadania własnego gminy w zakresie publicznego transportu zbiorowego (art. 18 pkt. 2 Ustawy o publicznym transporcie zbiorowym). Tym samym również obsługa wiat mogłaby być traktowana, jako usługa świadczona przez operatora na rzecz Gminy Miasta Gdańsk. Taką usługę, też należałoby wycenić jako świadczenie niepieniężne z art. 22.ust. 2 d UoDP. Zdajemy sobie sprawę, że proponowane przez nas rozwiązania stanowią istotną modyfikację przedstawionych warunków postępowania, jednak jesteśmy zdania, że ich zastosowania przy tak długim obowiązywaniu Umowy istotnie polepszyłyby bezpieczeństwo Umowy.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy Umowy.

**Pytanie:** Ad § 18 ust. 7 Biorąc pod uwagę, że Dzierżawca nie odpowiada za utrzymanie porządku na powierzchni przystanku, jego odśnieżanie oraz opróżnienie koszy na śmieci zlokalizowanych na przystankach, prosimy o wyjaśnienie założeń przedmiotowego zapisu. Wynika z niego, że za jakiegokolwiek działanie nieumyślne Gminy (takie występuje na ogół) np.: nieumyślne rozbicie wiaty przez pracownika Gminy np. sprzętem ogrodniczym, szkody powstałe w skutek budowy infrastruktury, odśnieżania etc. Gmina nie odpowiada, co przenosi ryzyko praktycznie wszelkich działań w obrębie przystanków na Dzierżawcę. Czy taki był zamysł tego przepisu?

**Odpowiedź:** Za uszkodzenia infrastruktury zawsze odpowiedzialność ponosi sprawca. Przytoczone powyżej przykłady wskazują na podmioty prywatne działające na rzecz Gminy i w przypadku spowodowania przez nie uszkodzeń w infrastrukturze zobowiązane są do pokrycia strat lub też naprawy szkody.

**Pytanie:** Ad § 5 ust. 1 Czy dobrze rozumiemy, iż dzierżawca powinien udostępnić na rzecz Gminy Miasta Gdańsk po jednej powierzchni reklamowej na każdym z dwustronnych paneli reklamowych?



**Odpowiedź:** Zgodnie z zapisem Dzierżawca udostępnia cały dwustronny panel reklamowy (dwie powierzchnie).

**Pytanie:** Ad § 6 ust. 1 W przypadku wyłączenia wiaty przystankowej z użytkowania, czynsz – w razie złożenia stosownego wniosku przez Dzierżawcę – nie będzie naliczany. To oznacza, że na okres, w którym Dzierżawca nie będzie miał dostępu do wiaty, nie będzie on ponosił kosztów. Nie należy jednak zapominać, że w tym okresie Dzierżawca nie będzie miał również możliwości zarabiania na przedmiotowych powierzchniach reklamowych. Czy aby wyrównać Dzierżawcy stratę, Wydierżawiający przewiduje w takiej sytuacji możliwość dodatkowego wydłużenia okresu obowiązywania umowy?

**Odpowiedź:** Wydierżawiający nie przewiduje wydłużenia okresu dzierżawy.

**Pytanie:** Ad § 7 ust. 5 Jakie będą kryteria oceny projektu technicznego wiaty przystankowej przez Wydierżawiającego? W jakie sytuacji Wydierżawiający może odmówić Dzierżawcy akceptacji zaproponowanej konstrukcji i wyglądu wiaty?

**Odpowiedź:** Podstawą oceny projektu będzie jego zgodność z koncepcją architektoniczną wiaty oraz z Załącznikiem nr 2 do Zarządzenia 19/2023 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Wydierżawiający może odmówić Dzierżawcy akceptacji projektu jeżeli rozwiązania konstrukcyjne będą niezgodne z Załącznikiem nr 2 oraz koncepcją architektoniczną.

**Pytanie:** Ad § 7 ust. 9 Jakie będą kryteria oceny projektu technicznego zielonej wiaty przez Wydierżawiającego? W jakie sytuacji Wydierżawiający może odmówić Dzierżawcy akceptacji zaproponowanego projektu wiaty?

**Odpowiedź:** Oceniane będą walory estetyczne i funkcjonalne wiaty.

**Pytanie:** Ad § 15 ust. 1 pkt 9 Czy w sytuacji, w której brak wymiany wiaty wynika z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy, w tym w szczególności z uwagi na nie uzyskanie niezbędnych zgód i pozwoleń, Dzierżawca odstąpi od naliczenia kary umownej? Czy w sytuacji, w której z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy montaż nowej wiaty będzie niemożliwy lub znacznie utrudniony, Wydierżawiający planuje wskazać lokalizację zastępczą? Jeżeli tak, to na jakich zasadach wskazana zostanie ta lokalizacja zastępcza?

**Odpowiedź:** Wydierżawiający pozostawia bez zmian treść § 15 ust. 1 pkt 9 Umowy.

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 1 pkt. 3 Na podstawie przedmiotowego postanowienia Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę w każdym przypadku. „użytkowania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem”. Uważamy, że sankcja wypowiedzenia umowy, biorąc pod uwagę wartość inwestycji i 12-letni okres obowiązywania umowy, powinna być zarezerwowana do naprawde rażących przypadków naruszenia Umowy. Co więcej, skorzystanie przez Wydierżawiającego z takiego uprawnienia powinno być poprzedzonym stosownym wezwaniem do usunięcia naruszenia oraz wyznaczeniem dodatkowego terminu. W naszej ocenie § 17 ust. 1 pkt. 3 Umowy jest bardzo oceny i co za tym idzie powinien zostać usunięty. Dodatkowo, w zakresie § 17 ust. 1 Umowy powinien zostać dodany obowiązek do wezwania do usunięcia naruszenia oraz wyznaczenia Dzierżawcy nowego terminu.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne. Działania związane z rozwiązywaniem umów dzierżawy reguluje także Kodeks Cywilny.

**Pytanie:** Ad § 6 ust. 1 Wskazuje iż, „Koszty związane z demontażem, przeniesieniem, składowaniem oraz montażem wiat ponosi Wydierżawiający lub inny Inwestor”. Brak zapisów w umowie wskazujących stosunek prawny Inwestora z Dzierżawcą. Koszty związane z demontażem, przeniesieniem, składowaniem oraz montażem wiat ponosi Wydierżawiający.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne.



**Pytanie:** Ad § 6 ust. 2 Wskazuje 5 dniowy termin dla Dzierżawcy, zaś nie wskazuje terminu do którego Dzierżawca mógłby się odnieść. Prosimy o doprecyzowanie.

Propozycja zapisu: „W przypadku realizacji zadań inwestycyjnych i remontowych nie powodujących konieczności wyłączenia z użytkowania wiat na okres robót budowlanych (tj. wiaty zlokalizowane na przystankach wyłączonych z obsługi pasażerskiej wynikające ze zmian linii komunikacyjnych lub całkowitego wstrzymania komunikacji miejskiej) Wydierżawiający zobowiązuje się z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem, o terminach i okresie realizacji zadań inwestycyjnych, czynsz dzierżawy nie będzie naliczany pod warunkiem, że ekspozycja reklamowa będzie zdjęta i jedynie na uprzedni pisemny wniosek Dzierżawcy, złożony nie później niż na 5 dni przed rozpoczęciem realizacji wyżej wskazanych zadań.

Ze względu na możliwe zmiany w organizacji regularnych linii komunikacyjnych, wprowadzonych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Gdańsku – organizatora publicznego transportu zbiorowego, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmian lokalizacji wiat przystankowych lub ich wyłączenia z zakresu umowy dokonanych w postaci aneksu do Umowy – na co Dzierżawca wyraża zgodę Koszty związane z demontażem, przeniesieniem, składowaniem oraz montażem wiat ponosi Wydierżawiający.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne.

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 1 przypadek 1 Wnosimy o dodanie zapisu wzywającego Dzierżawcę do zapłaty i wyznaczenie mu jednomiesięcznego terminu płatności zgodnie z art. 687 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne.

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 2 Wnosimy o dodanie zapisu wzywającego Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń i wyznaczenie dodatkowego 14 dniowego terminu na ich zaprzestanie.

**Odpowiedź:** Zapis zostanie zmieniony na „.....innego istotnego naruszenia postanowień niniejszej Umowy...”

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 3 Wnosimy o wykreślenie zapisu w całości  
Ewentualnie

Doprecyzowanie zapisu i zobowiązanie Wydierżawiającego do zwrotu udokumentowanych i niezamortyzowanych nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy

**Odpowiedź:** Zapis zostanie uszczegółowiony i ograniczony tylko do gruntu niezbędnego Gminie.

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 5 Wnosimy o doprecyzowanie zapisu: „za wyjątkiem przypadku wskazanego w pkt 3 niniejszego paragrafu.”

**Odpowiedź:** Zapis jest precyzyjny i pozostaje bez zmian.

**Pytanie:** Ad § 17 ust. 3 Wnosimy o doprecyzowanie, iż wiaty stają się własnością Wydierżawiającego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy z winy Dzierżawcy.

*Propozycja zapisu:*

Nakłady dokonane przez Dzierżawcę, w postaci zamontowanych nowych wiat, paneli reklamowych (za wyjątkiem paneli reklamowych LED, przyłączy elektrycznych i gablot zamontowanych zgodnie z § 7 i Załącznikiem nr 1 do Umowy), po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy na jakiegokolwiek podstawie, stają się własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne wynagrodzenie, odszkodowanie lub zwrot kosztów. Przeniesienie prawa własności tych elementów nastąpi automatycznie z datą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń. W protokole zdawczo-odbiorczym może nastąpić spis elementów objętych przeniesieniem prawa własności nakładów i ulepszeń.

**Odpowiedź:** Gdański Zarząd Dróg i Zieleni podtrzymuje zapisy umowne.

DYREKTOR  
*Mieczysław Kotłowski*