

## **OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w OPOLU  
45-085 OPOLE, ul. NIEDZIAŁKOWSKIEGO 6**

**PARKING DLA PODRÓŻNYCH  
(funkcja wypoczynkowa + mała gastronomia):  
w ciągu drogi krajowej nr 46 w km 121+050  
w m. GRODZIEC**

Zatwierdził :

**OPOLE 2011**

# **OBLIGATORYJNY PROGRAM FUNKCJONALNY**

## **Rozdział 1 Informacje ogólne**

## **Rozdział 2 Szczegółowy zakres obowiązków Dzierżawcy**

### **Rozdział 1 Informacje ogólne**

#### **1. Przedmiot zamówienia.**

1.1. Przedmiotem zamówienia jest dzierżawa parkingu zlokalizowanego w ciągu drogi krajowej nr 46 w m. Grodziec w km 121+050, od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2031 roku poprzez:

- wyposażenie parkingu w obiekt małej gastronomii wraz z niezbędnymi przyłączami do sieci wodociągowej, energetycznej, sanitarnej oraz instalacją grzewczą i klimatyzacją,
- wyposażenie i utrzymywanie 2 szt. ogólnie- dostępnych toalet dla podróżnych typu TOI-TOI, bez pobierania opłat od podróżnych za korzystanie z tych toalet,
- pełnienie nadzoru nad powierzonym mieniem znajdującym się na parkingu a stanowiącym własność wydierżawiającego,
- utrzymanie czystości na parkingu wraz z usługami konserwacyjno-utrzymawczymi,
- całodobowa obsługa podróżnych korzystających z obiektu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii w obiekcie wybudowanym zgodnie z PFU.

1.2. Parking zlokalizowany jest w pasie drogowym drogi krajowej nr 46 (strona lewa) obręb m. Grodziec, Gmina Ozimek.

1.3 Obecnie na parkingu znajduje się obiekt usługowo-gastronomiczny wraz z istniejącymi przyłączami (wody- lokalne do istniejącej studni, sieci energetycznej, gazowej do zbiornika gazu płynnego, kanalizacji sanitarnej –lokalne do szamba wybieralnego) stanowiący własność obecnego dzierżawcy i przewidziany do rozbiórki po 31.12.2011r.- w przypadku kiedy obecny dzierżawa nie wygra przetargu, jak również do niego nie przystąpi.

#### **2. Zakres istniejącego/planowanego zagospodarowania parkingu.**

2.1. Układ pieszo-jezdny.

2.1.1. Układ drogowy na terenie parkingu stanowią drogi manewrowe o szerokości:

- 5,00m - przy stanowiskach parkingowych dla samochodów ciężarowych i autobusów,
- 6,00m - na drogach wjazdowych i wyjazdowych z terenu parkingu,
- 5,00m - przy stanowiskach dla pojazdów osobowych,

Powierzchnia dróg manewrowych ~ 2440,00m<sup>2</sup>.

2.1.2. Stanowiska postojowe dla celów obsługi podróżnych:

- 6.stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów(równoległe),
- 15 stanowiska dla samochodów osobowych (ukośne),
- 2 stanowiska dla samochodów osobowych dla niepełnosprawnych (ukośne),
- 1 stanowisko dla kontroli pojazdów,

Powierzchnia stanowisk postojowych -  $\sim 895,00\text{m}^2$ .

2.1.3. Chodniki i ścieżki dla pieszych:

Powierzchnia chodników -  $\sim 519,00\text{m}^2$ .

2.2. Sanitariaty.

Parking oprócz sanitariatów dla podróżnych, znajdujących się w obiekcie usługowo-gastronomicznym winien być wyposażony w dwa sanitariaty (WC) typu TOI-TOI.

2.3. Obiekt usługowo-gastronomiczny – „budynek małej gastronomii”.

2.3.1 Parking winien być wyposażony w obiekt małej gastronomii wraz z przyłączami do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz posiadać instalacją klimatyzacyjną.

2.3.2 Znajdujący się na terenie parkingu obiekt gastronomiczny obecnego dzierżawcy, po zakończeniu dzierżawy winien być rozebrany a teren uprzątnięty z zastrzeżeniem określonym w pkt 2.3.4.

2.3.4 W przypadku wyboru przez Wyzdierżawiającego najkorzystniejszej oferty pochodzącej od dotychczasowego dzierżawcy, bądź w przypadku nabycia praw do obiektu przez dzierżawcę, którego oferta okazała się najkorzystniejszą, dopuszcza się pozostawienie obiektu w dotychczasowym miejscu, w celu dostosowania go do wymogów określonych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

2.4 Nie później niż w terminie do 30 czerwca 2012r. winien powstać na parkingu obiekt małej gastronomii wybudowany/dostosowany przez Dzierżawcę zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno Użytkowego. Projekt budowlany na realizację obiektu, winien być uzgodniony z Wyzdierżawiającym.

2.5. Dopuszcza się wykorzystanie istniejącego obiektu w celu dostosowania go do zapisów Programu Funkcjonalno-Użytkowego, po uzyskaniu tytułu prawnego do istniejącego obiektu od obecnego jego właściciela.

2.6. Stanowisko do kontroli pojazdów .

Parking jest wyposażony w oznakowane stałe miejsce do ważenia pojazdów. Parking jest przeznaczony do wykonywania kontroli pojazdów, użytkowników drogi przez inspektorów Inspekcji Transportu Drogowego, Służby Celnej, Straży Granicznej i innych organów, których kompetencje wynikają z obowiązującego prawa.

Na parkingu znajduje się wygradzone miejsce z urządzeniami niezbędnymi do wykonywania kontroli pojazdów.

2.7. Uzbrojenie terenu -oświetlenie drogowe.

Teren parkingu jest oświetlony. Na parkingu znajduje się 5 słupów wyposażonych w 11 szt. punktów świetlnych.

2.8. Kanalizacja deszczowa.

Na terenie parkingu znajduje się kanalizacja deszczowa z wylotem poprzez istniejące separatory do rzeki Rosa. Na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z tego wylotu Wyzdierżawiający posiada pozwolenie wodno-prawne –decyzja z dnia 19.05.2009r. nr OŚ-BSz-6223-20/09 z terminem ważności do 30.04.2019r.

Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia opłaty z tytułu korzystania ze środowiska, za wprowadzanie wód opadowych i roztopowych, wyliczonej jako iloczyn powierzchni dróg, chodników, placów, połączy dachowych i jednostkowej stawki określonej corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 października 2008 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska, (Dz. U. nr 196, poz. 1217).

2.9. Studnia z lokalnym przyłączem wody do istniejącego obiektu, szambo wybieralne i zbiornik na gaz płynny stanowi własność dotychczasowego dzierżawcy.

2.10. Zieleń.

Na terenie parkingu występują trawniki. Powierzchnia trawników ~1245,00m<sup>2</sup>.

2.11 Śmieci, odpady –usuwanie z terenu parkingu/obektu.

Parking jest wyposażony w kosze na śmieci oraz kontener na odpady komunalne, stanowiące własność obecnego dzierżawcy.

Parking należy wyposażyć w co najmniej 10 szt. koszy na śmieci o pojemności co najmniej 50 l oraz co najmniej 1 kontener na odpady. Pojemność kontenera i częstotliwość jego opróżniania -przez uprawniony podmiot- winna wynikać z konieczności zapewnienia czystości i porządku na parkingu i w obiekcie.

Parking należy wyposażyć w kontenery do segregacji odpadów takich jak: szkło, papier, tworzywa sztuczne.

2.12 Parking jest wyposażony w znaki pionowe i posiada oznakowanie poziome stanowisk postojowych, określające organizację ruchu drogowego na parkingu.

Dzierżawca nie może zmieniać organizacji ruchu na parkingu.

Parking, którego poszczególne elementy opisane w pkt nr 2.1, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12 stanowią mienie Wydierżawiającego.

## **Rozdział 2**

### **Szczegółowy zakres obowiązków Dzierżawcy**

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

1.1. Nadzór nad powierzonym mieniem odbywać się będzie całodobowo od dnia 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2031 roku przez cały okres obowiązywania umowy. Nadzór będzie realizowany również w dniach, w których działalność nie będzie prowadzona. Dzierżawca dopuszcza nadzór przez pracowników pracujących w obiekcie małej gastronomii jako pełniących nadzór nad powierzonym mieniem.

1.2. Pracownik pełniący funkcję nadzoru ma obowiązek:

-znać topografię parkingu, obiektów, urządzeń i przedmiotów objętych nadzorem, ponadto winien znać:

- zabezpieczenie techniczne obiektu,
- rozmieszczenie podręcznego sprzętu p.poż.,
- oraz posiadać wykaz numerów telefonów alarmowych obowiązujących na obiekcie chronionym,

- posiadać w czasie pełnienia służby telefon komórkowy pozwalający na łączność 24 godziny na dobę w razie potrzeby z jednostkami ratunkowymi oraz wyznaczonym przedstawicielem Wydierżawiającego. Numer telefonu komórkowego zostanie podany przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu przed przystąpieniem Dzierżawcy do realizacji umowy,
- obserwacji i dokonywania obejścia dozorowanego obiektu, co najmniej 1 raz dziennie, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia zamontowane na terenie parkingu, sprawdzanie stanu urządzeń. W przypadku stwierdzenia usterek możliwych do usunięcia przez konserwatora pracownik Dzierżawcy zabezpiecza miejsce usterki i zgłasza ją osobie zajmującej się konserwacją,
- powiadamiać w trybie natychmiastowym odpowiednią jednostkę (pogotowie ratunkowe, straż pożarna, pogotowie energetyczne itp.), wyznaczonego przedstawiciela Wydierżawiającego lub jego zastępcę w przypadku stwierdzenia pożaru, awarii sieci oświetleniowej, elektrycznej lub innych zdarzeń losowych oraz w przypadku awarii-zabezpieczyć miejsca jej wystąpienia,
- zgłaszać wszystkie zauważone usterki przez pracowników Dzierżawcy wraz z ich odnotowaniem i natychmiastowym pisemnym zgłaszaniem Wydierżawiającemu,

1.3. Dzierżawca odpowiada zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego za wszelkie szkody powstałe w powierzonym mieniu.

1.4. Nad prawidłowym wykonywaniem czynności przez pracowników czuwa Dzierżawca, który zgadza się na kontrolowanie swoich pracowników również przez pracowników Wydierżawiającego, posiadających pisemne upoważnienie.

1.5. Reklamacje z tytułu nienależytego świadczenia usługi nadzoru przez Dzierżawcę oraz wszelkich innych powodów winny być zgłoszone do 3 dni od powstania uchybienia.

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

2.1. Utrzymanie porządku i czystości będzie realizowane również w dniach, w których działalność nie będzie prowadzona. Dzierżawca dopuszcza pracowników pracujących w obiekcie małej gastronomii jako osoby sprzątające sanitariaty i teren parkingu.

2.2 Do obowiązków w zakresie utrzymania sanitariatów typu TOI-TOI należy:

- mycie i dezynfekcja sanitariatów, odpowiednimi środkami czystości, środkami chemicznymi i bakteriobójczymi,
- uzupełnianie papieru toaletowego na bieżąco,
- zlecenie opróżniania sanitariatów upoważnionym podmiotom, w razie potrzeb, nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu.

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

- opróżnianie koszy i wynoszenie śmieci do kontenera/ów na bieżąco - w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 1 raz na dobę,
- zbieranie wszelkich zanieczyszczeń z terenu parkingu i trawników na bieżąco - nie rzadziej niż 1 raz na dobę,

- zmiatanie chodników i jezdni przy krawężnikach, miejsca do ważenia – w razie potrzeb, lecz nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu,
- utrzymanie zieleni (koszenie i wywóz ściętej trawy z częstotliwością zapewniającą jej utrzymanie na poziomie do 15cm),
- usuwanie drzew i gałęzi obumarłych i powalonych przez wicher z terenu lasu sąsiadującego z parkingiem- po powiadomieniu właściciela terenu,
- bieżące odśnieżanie chodników i otoczenia obiektu małej gastronomii, sanitariatów , miejsc postojowych,
- zabezpieczenie przed gołoledzią chodników, miejsc postojowych,
- usuwanie śniegu z chodników, miejsc postojowych a podczas występowania obfitych opadów śniegu także z płaskich powierzchni dachu.

2.4. Do wykonania ww. prac, Dzierżawca zabezpiecza osoby wykonujące prace porządkowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały służące do utrzymania czystości, odśnieżania w okresie zimowym, pojemniki (plastikowe) na mieszanke piaskowo-solną. Dzierżawca zabezpiecza toalety w papier toaletowy, mydło w płynie, worki na śmieci (dotyczy wszystkich koszy na śmieci zlokalizowanych na terenie parkingu oraz środki dezynfekcyjne – ogólnie dostępne na rynku, posiadające atesty PZH. Dzierżawca zapewnia i zabezpiecza mieszanke piaskowo-solną do utrzymania miejsc postojowych i chodników na terenie parkingu. Wszystkie w/w narzędzia i materiały zakupuje na własny koszt Dzierżawca.

2.5. Wyzierżawiający będzie wykonywał usługę odśnieżania wjazdu, wyjazdu i dróg manewrowych oraz miejsca do ważenia.

2.5. Dzierżawcy zabrania się:

- pobierania opłat za korzystanie z toalet typu TOI-TOI,
- przechowywania różnych materiałów i narzędzi w miejscach do tego nieprzeznaczonych np. w toaletach.

2.5. Wywóz nieczystości stałych.

- Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu śmieci z terenu parkingu. W tym celu ustawi w odpowiednim miejscu (uzgodnionym z Wyzierżawiającym) kontener (-y) na zbiórkę śmieci pochodzących z terenu parkingu oraz sanitariatów i będzie go (je) na bieżąco opróżniał.
- Dzierżawca wyposaży parking w kontenery do segregacji odpadów takich jak: szkło, papier, tworzywa sztuczne.
- W okresie letnim tj. od maja do września częstotliwość opróżniania kontenera(-ów) nie może być mniejsza niż 1 raz w tygodniu. Nie wolno składować śmieci wokół kontenera (-ów).
- Unieszkodliwienie śmieci Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na wytwarzanie odpadów komunalnych. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowną umowę z w/w firmą i przedstawi je Wyzierżawiającemu w dniu podpisania umowy.
- Dzierżawca ma obowiązek przechowywania wszelkich dokumentów dotyczących gospodarki odpadami w czasie trwania kontraktu. Po zakończeniu kontraktu prześle dokumenty Wyzierżawiającemu.
- Za wywóz odpadów i ich unieszkodliwienie koszt ponosi Dzierżawca.

2.6. Wywóz ścieków.

-Unieszkodliwienie ścieków Dzierżawca powierzy firmie posiadającej decyzję na odbiór ścieków. W tym celu Dzierżawca zawrze stosowne umowę z w/w firmą i przedstawi je Wydzierżawiającemu w dniu podpisania umowy.

-Dzierżawca ma obowiązek przechowywania wszelkich dokumentów dotyczących gospodarki ściekami w czasie trwania kontraktu. Po zakończeniu kontraktu przekaze dokumenty Wydzierżawiającemu.

-Za wywóz ścieków i ich unieszkodliwianie koszt ponosi Dzierżawca.

### **3. Prowadzenie działalności gastronomicznej.**

3.1. W terminie wskazanym w umowie lecz nie później niż do 30 czerwca 2012r., Dzierżawca będzie zobowiązany do zagospodarowania części terenu wydierżawionego parkingu, poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii wraz z sanitariatami dla podróżnych w obiekcie, w wyznaczonej przez Wydzierżawiającego lokalizacji. Wymagania Wydzierżawiającego odnośnie usytuowania, wyglądu i funkcjonowania obiektu małej gastronomii znajdują się w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PF-U) stanowiącym Załącznik nr 4 do IWK. Oddanie do użytkowania obiektu małej gastronomii nastąpi nie później niż do 30 czerwca 2012r.

3.2. Dzierżawca zobowiązuje się do całodobowej obsługi podróżnych korzystających z parkingu poprzez prowadzenie działalności gastronomicznej w formie małej gastronomii w obiekcie wybudowanych zgodnie z PF-U.

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

4.1. Dzierżawca odpowiada za sprawność techniczną wszystkich urządzeń na parkingu, z wyłączeniem stanowiska do ważenia i urządzeniami związanymi z ważeniem.

4.2. Dzierżawca ma obowiązek sprawdzania, czy wszystkie urządzenia zamontowane na terenie parkingu, są sprawne. W przypadku stwierdzenia usterek, z wyłączeniem stanowiska do ważenia i urządzeniami związanymi z ważeniem, należy je niezwłocznie usunąć.

W przypadku stwierdzenia przez Dzierżawcę uszkodzenia stanowiska do ważenia i urządzeń związanych z ważeniem, niezwłocznie zgłosić ten fakt Wydzierżawiającemu.

4.3. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót elektrycznych należy:

- ponoszenie kosztu energii zużytej dla oświetlenia parkingu,
- dbałość o pełną sprawność 11 punktów świetlnych i 5 słupów oświetleniowych,
- wymiana żarówek, opraw oświetlenia parkingu
- konserwacja oświetlenia.

4.3.1. Wymagane przeglądy, badania, urządzeń sieci energetycznej oświetlenia drogowego .

Dzierżawca winien dokonywać zlecenia uprawnionym do tego podmiotom przeglądów oświetlenia drogowego, który winny obejmować wszystkie jego elementy jak: słupy, oprawy oświetleniowe, wysięgniki, wraz z instalacją zasilającą.

Dzierżawca będzie zlecał wykonanie badań skuteczności zerowania i izolacyjności odwodów zasilających oświetlenia drogowe na parkingu. Badania należy wykonać 1 raz

w roku w terminie do 30 maja każdego roku. Z przeprowadzonych badań należy sporządzić operat pomiarowy który należy przekazać Wydierżawiającemu.

4.4. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych z kanalizacją deszczową należy:

- kontrola prawidłowości działania systemu odwodnienia i zgłaszanie nieprawidłowości w tym zakresie Wydierżawiającemu.

4.5. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie robót związanych utrzymaniem oznakowania pionowego i poziomego należy :

- wymiana zniszczonych znaków na nowe, mycie, czyszczenie, prostowanie znaków, itp. na bieżąco,
- odtwarzanie oznakowania poziomego na parkingu, nie rzadziej niż raz w roku.

4.6. Do wykonania w/w prac Dzierżawca zabezpiecza osoby wykonujące prace konserwacyjno-utrzymaniowe w potrzebne narzędzia pracy i materiały umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie wszystkich urządzeń i sieci zlokalizowanych na terenie parkingu m.in. kosze, farbę, żarówki, itp. Wszystkie narzędzia pracy i materiały niezbędne do usług konserwacyjno-utrzymaniowych zakupuje na własny koszt Dzierżawca.

4.7 Utrzymanie i konserwacja kanalizacji deszczowej na terenie parkingu pozostaje w gestii Wydierżawiającego.

## **5. Pozostałe obowiązki Dzierżawcy i zastrzeżenia.**

5.1. Wykonywanie kontroli pojazdów przez inspektorów Inspekcji Transportu Drogowego, Policji, Straży Granicznej, Służby Celnej, Żandarmerii Wojskowej i innych uprawnionych Organów, nie wymaga zgody Dzierżawcy parkingu.

5.2 Dzierżawca nie może domagać się od Wydierżawiającego zmian warunków dzierżawy bądź odszkodowania, w przypadku prowadzenia kontroli na parkingu przez ww. służby i obniżenia wpływów Dzierżawcy z prowadzonej działalności gospodarczej na parkingu.

5.3 Dzierżawca zobowiązuje się do:

- ponoszenia wszystkich kosztów mediów związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem parkingu, w tym kosztów energii elektrycznej za oświetlenie parkingu,
- niezwłocznego reagowania i usuwania wszelkich nieprawidłowości zgłaszanych przez przedstawiciela Wydierżawiającego oraz użytkowników parkingu w ramach podpisanej umowy,
- posiadania pojemników na odpady i wywożenia śmieci oraz opróżnianie sanitariatów na własny koszt,
- ponoszenia wszystkich opłat związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- uiszczania podatku od nieruchomości i gruntowego ustalonego przez właściwą gminę i wynikającego z miejscowego prawa.