

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
ul. Wieniawskiego 1, 61 – 712 Poznań
tel.: 61 829 -43 - 42, 44 - 10

ZASADY I OCZEKIWANIA
Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

przy dzierżawie części działki o nr 386/200, ark. mapy 14, obręb Umultowo, położonej
w Poznaniu, przy ul. Zagajnikowej 9, o powierzchni 1525 m²

Poznań, 5 maja 2026 roku

I. Zamawiający:

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań.

II. Przedmiot umowy:

1. Przedmiotem umowy będzie dzierżawa części działki nr 386/200, arkusz mapy 14, obręb Umultowo, położonej w Poznaniu, przy ul. Zagajnikowej 9, zaznaczonej na mapie informacyjnej znajdującej się w załączniku nr 1 do niniejszej specyfikacji, o powierzchni łącznej 1.525 m² (122 miejsca parkingowe x 12,5 m²).
2. Celem konkursu ofertowego jest wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, do zawarcia umowy dzierżawy wyżej opisanej nieruchomości, w celu prowadzenia parkingu dla samochodów osobowych.

III. Podstawowe oczekiwania, które należy uwzględnić w ofercie na dzierżawę nieruchomości.

Oferent zobowiązany jest do:

1. Zorganizowania i prowadzenia parkingu dla samochodów osobowych.
2. Zachowania najwyższej staranności przy prowadzeniu parkingu z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Oferenta w tym zakresie.
3. Zapewnienia odpowiednio wykwalifikowanego i przeszkolonego personelu, umożliwiającego sprawną obsługę parkingu.
4. Realizowania działalności, o której mowa w pkt 1., zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu i warunkami zawartymi w umowie, przez 24 h na dobę, przez wszystkie dni tygodnia.
5. Używania nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami.
6. Utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym (m.in. w zakresie oznaczeń miejsc parkingowych).
7. Wykonywania wszelkich niezbędnych napraw, czyszczenia, przeglądów eksploatacyjnych urządzeń stanowiących jego nakłady.
8. Gospodarowania we własny zakresie wszelkimi wytwarzanymi w ramach prowadzenia działalności odpadami.
9. Zapewnienia bezpłatnego wjazdu na teren parkingu wskazanym przez Wydierżawiającego pojazdom uprzywilejowanym, firmom obsługującym obiekty sportowe Uniwersytetu (m.in. serwisy techniczne, usługi pocztowe, wywóz odpadów, dostawy towarów), paczkomaty, automaty vendingowe.
10. Posiadania przez cały okres wykonywania umowy ubezpieczenia z tytułu prowadzonej działalności w kwocie min. 500.000,00 zł i do jej okazywania na każde wezwanie Wydierżawiającego.
11. Uzyskania we własnym zakresie przed przystąpieniem do prowadzenia działalności, o której mowa w pkt. 1, wszelkich niezbędnych decyzji, zgód, pozwoleń na prowadzenie działalności wskazanej w pkt. 1.
12. Uzgadniania wszelkich prac z Miejskim Konserwatorem Zabytków jeżeli przepisy prawa tego wymagają.
13. Uzyskiwania odpowiednich zezwoleń, pozwoleń konserwatorskich i pozwoleń na budowę na wszelkie prace i czynności tego wymagające.

14. Prowadzenia wszelkich prac i robót na przedmiocie umowy w oparciu o wymagane zatwierdzone projekty i pozwolenia.
15. Posiadania stałego całodobowego Centrum Zarządzania zarządzanego przez Dzierżawcę.
16. Korekty na własny koszt i bez zbędnej zwłoki posadowienia urządzeń zabezpieczenia technicznego parkingu, na wniosek Wydzierżawiającego, w przypadku konieczności zmian ich lokalizacji.
17. Uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na dokonanie nakładów na przedmiocie umowy.
18. Zmiany na wniosek Wydzierżawiającego zastosowanych przez Dzierżawcę stawek opłat komercyjnych za korzystanie z parkingu. O terminie wprowadzenia zmian Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę z 14-to dniowym wyprzedzeniem. Ewentualne koszty wynikające z wprowadzenia zmian, związane z programowaniem lub zmianą programu kas fiskalnych leżą po stronie Dzierżawcy.
19. Należytego zabezpieczenia terenu parkingu podczas prowadzonych prac związanych z montażem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia parkingu i prowadzenia działalności, o której mowa w pkt. 1. Oferent ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody spowodowane swym działaniem lub zaniechaniem.
20. Niezwłocznego usuwania awarii infrastruktury służącej do obsługi działalności, o której mowa w pkt. 1.
21. Pokrywania w całości wszelkich szkód na osobie i mieniu powstałych na skutek swojego działania lub zaniechania.
22. Ponoszenia pełnych kosztów prowadzenia parkingu.
23. Ponoszenia na zasadzie ryzyka odpowiedzialności z tytułu strat wynikłych z uszkodzeń pojazdów, ich kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych.
24. Wyposażenia pracowników w kamizelki ochronne umożliwiające identyfikację pracownika obsługi oraz identyfikatory zawierające imię i nazwisko pracownika.
25. Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz treścią umowy.
26. Nie wznoszenia innych obiektów trwale związanych z gruntem poza infrastrukturą parkingową.
27. Umieszczenia w widocznym miejscu cennika usług i regulaminu.
28. Dokonywania miesięcznego podsumowania przychodów brutto z działalności prowadzonej na parkingu i przedstawiania Wydzierżawiającemu, w terminie 7 dni od zakończenia miesiąca zestawień przychodów w podziale na przychody: z opłat parkingowych godzinowych i opłat abonamentowych. Do zestawień Dzierżawca zobowiązany będzie dołączać wydruki z kas fiskalnych ukazujące podsumowania przychodów miesięcznych.
29. Ponoszenia miesięcznego czynszu najmu według schematu określonego w §5 projektu umowy stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji, wraz z podatkiem od nieruchomości według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Poznania obowiązujących na terenie Miasta Poznania wraz z podatkiem od wartości budowli.

IV. Wymagania ogólne dotyczące oprogramowania

1. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia i wdrożenia systemów informatycznych:
 - o do zarządzania ruchem i obsługi wjazdów/wyjazdów z parkingu,

- do obsługi abonamentów i rejestracji użytkowników (pracowników, studentów i doktorantów), w sposób **zapewniający pełną kompatybilność** i współdziałanie z obecnie eksploatowanymi przez Zamawiającego systemami:
 - systemem **Car Flow System**,
 - systemem **PRKING** – oprogramowaniem obecnego operatora części parkingów Zamawiającego (w skład tego wchodzi: strona internetowa z dostępem do panelu klienta umożliwiająca zakup abonamentu i zarządzanie nr rejestracyjnymi - uam.prkin.in, PRKING Rabat – aplikacja do walidacji, PRKING PAY – aplikacja do płatności za parking)
2. Przez „pełną kompatybilność” rozumie się w szczególności:
 - zapewnienie dwukierunkowej wymiany danych pomiędzy systemami,
 - możliwość centralnego zarządzania wszystkimi parkingami z poziomu istniejących aplikacji administracyjnych,
 - wykorzystanie istniejącej bazy użytkowników i struktury kont,
 - brak konieczności modyfikacji, wymiany lub rekonfiguracji obecnie działających systemów,
 - możliwość wspólnego raportowania i monitoringu wszystkich parkingów,
 - spójność interfejsów użytkownika i sposobu obsługi.
 3. Oferowane oprogramowanie musi umożliwiać obsługę nowych parkingów w ramach **tej samej instancji środowiska**, w którym działają obecne systemy.

3. Rozwiązania równoważne

1. Dopuszcza się zaoferowanie rozwiązań **równoważnych**, pod warunkiem, że Wykonawca wykaże, iż oferowany system:
 - zapewnia pełną integrację z systemami Car Flow System i PRKING,
 - nie powoduje konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów integracyjnych po stronie Zamawiającego,
 - nie wymaga modyfikacji istniejących licencji ani zmian w infrastrukturze Zamawiającego,
 - zapewnia zachowanie pełnej funkcjonalności użytkowej obecnych systemów.
2. Wykonawca, który zaoferuje rozwiązanie równoważne, zobowiązany jest przed podpisaniem umowy do:
 - przedstawienia dokumentacji technicznej potwierdzającej możliwość integracji,
 - przeprowadzenia testów potwierdzających kompatybilność systemów,
 - uzyskania pisemnej akceptacji Zamawiającego po pozytywnym wyniku testów.

4. Uzasadnienie wymogu kompatybilności

Zamawiający posiada wdrożone i eksploatowane systemy Car Flow System oraz PRKING, które stanowią zintegrowane środowisko zarządzania infrastrukturą parkingową oraz obsługi abonamentów pracowniczych.

Celem niniejszego zamówienia jest rozbudowa istniejącego środowiska o kolejny parking przy zachowaniu spójności, ciągłości działania, bezpieczeństwa danych oraz możliwości centralnego zarządzania.

Wymóg kompatybilności wynika z konieczności zapewnienia integralności systemowej, ograniczenia kosztów utrzymania, uniknięcia dublowania systemów oraz zapewnienia jednolitego standardu obsługi użytkowników.

V. Ofertę mogą złożyć oferenci, którzy:

1. Są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym.
2. Posiadają niezbędne uprawnienia, odpowiednie kwalifikacje, potencjał techniczny, ekonomiczny i finansowy niezbędne do wykonywania działalności, o której mowa w pkt. III. i pkt. IV
3. Zaakceptują wzór umowy dzierżawy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.
4. Oferent może wydzierżawić jedynie wszystkie miejsca parkingowe. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na dzierżawę jedynie części miejsc parkingowych.

VI. Opis sposobu przygotowania oferty i dokumenty, jakie winien dołączyć do oferty oferent w celu spełnienia ww. warunków.

1. Przystępujący do konkursu zobowiązani są do złożenia w terminie oferty zawierającej:
 - Nazwę i adres oferenta, aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w zakresie działalności parkingowej.
 - Aktualne zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
 - Wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej specyfikacji.
2. Ofertę należy wysłać na adres e-mail: dag@amu.edu.pl w terminie **do 22 maja 2026 roku** w tytule podając „Oferta dzierżawy parkingu SWFiS UAM”.

VI. Przy ocenie oferty Zamawiający będzie brał pod uwagę:

100% cena – najwyższy deklarowany udział UAM w przychodach brutto
(przy spełnieniu wszystkich oczekiwań Zamawiającego)

VII. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.

Poznań, dnia 5 maja 2026 r.

Zatwierdził:

Z. CAKANEK-DIŹA
ds. logistyczno-administracyjnych

.....
Artur Ratajszczyk

QR Mb