

## Odpowiedzi na pytania Projekt Parking:

1. W nawiązaniu do §7 ust. 4a i 11 prosimy o zmianę zapisów dot. rozwiązywania umowy oraz kary umownej w wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu. Zgodnie z ust. 4 lit. a Wyzierzawiający jest uprawniony do rozwiązywania umowy bez wypowiedzenia jeżeli dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności. Zgodnie z art. 353 k.c. kodeksu cywilnego strony mogą ustalić zasady na jakich będzie naliczana kara finansowa, pod warunkiem, że nie będą one sprzeczne z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego, ponadto zgodnie z art. 703 Kodeksu cywilnego, wydzierzawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Mając na uwadze te regulacje, chcielibyśmy podkreślić, że zaproponowana w umowie kara umowna w wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu jest niewspółmierna i zbyt rygorystyczna w odniesieniu do charakteru oraz wartości przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, w przypadku opóźnień w płatnościach, wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia, co już stanowi formę rekompensaty. W tej sytuacji, dodatkowe obciążenie Dzierżawcy karą umowną w wysokości sześciokrotnego czynszu wydaje się być nadmierne oraz nieproporcjonalne do skali potencjalnych zaległości. W związku z powyższym, uprzejmie prosimy o złagodzenie zapisów umownych dotyczących kary umownej oraz skrócenie jej wysokości do jednokrotności miesięcznego czynszu, co naszym zdaniem będzie bardziej adekwatne, zrównoważone i odpowiadające zasadzie proporcjonalności w stosunkach umownych. Takie rozwiązanie chroniłoby interesy obu stron umowy, a jednocześnie pozostawałoby w zgodzie z przepisami prawa cywilnego oraz zasadami sprawiedliwości kontraktowej.

**Odp.**

**Zamawiający nie wyraża zgody za proponowaną zmianę.**

2. W nawiązaniu do §7 ust. 4 lit. b) umowy, zgodnie z którym Wyzierzawiający ma prawo do rozwiązywania umowy z powodu rażącego naruszenia jej postanowień, chcielibyśmy zwrócić uwagę na potrzebę modyfikacji oraz doprecyzowania tych zapisów. Wyzierzawiający uznał za rażące naruszenie m.in. nieprzerwane wyłączenie kluczowych systemów parkingowych przez co najmniej 2 dni oraz brak działań naprawczych w tym okresie, jak również uniemożliwienie korzystania z parkingu uprawnionym osobom czy niewyznaczenie miejsc dla władz UAM i VIP. Obawiamy się, że tak rygorystyczne zapisy mogą prowadzić do zbyt pochopnego rozwiązania umowy, zwłaszcza na wczesnym etapie jej obowiązywania, nakładając na Dzierżawcę obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu. W naszej ocenie powyższe regulacje są zbyt surowe, szczególnie w kontekście ewentualnych awarii technicznych. Czas reakcji na naprawę systemu parkingowego, wynoszący zaledwie 2 dni, nie uwzględnia różnorodności usterek, z jakimi można się spotkać. Proste awarie mogą być usunięte szybko, ale bardziej złożone problemy mogą wymagać dodatkowego czasu, zwłaszcza jeśli konieczne jest zamówienie specjalistycznych części. Obecny zapis nie uwzględnia realiów technicznych i procesów naprawczych, przez co istnieje ryzyko niesłusznego rozwiązania umowy, mimo należytej staranności Dzierżawcy. W związku z powyższym, prosimy o wydłużenie czasu reakcji na usunięcie awarii systemów parkingowych z 2 dni do przynajmniej 5 dni roboczych. Wydaje się to bardziej realistycznym terminem, który pozwoli na podjęcie właściwej diagnostyki, zamówienie niezbędnych części oraz przeprowadzenie naprawy. Sugerowany okres 5 dni roboczych daje również stronom umowy większą elastyczność i zapewnia, że każda awaria będzie mogła być adekwatnie zarządzana, bez narażenia Dzierżawcy na niepotrzebne konsekwencje finansowe. Dodatkowo, proponowana kara umowna w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu jest niewspółmierna do ewentualnych uchybień technicznych, które mogą wynikać z czynników niezależnych od Dzierżawcy, jak np. awarie sprzętu czy dostawy energii. Dlatego sugerujemy zmianę mechanizmu kar umownych. Zamiast sztywnej

kary w wysokości sześciokrotności czynszu, proponujemy bardziej elastyczny model, w którym za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w naprawie krytycznej usterki Dzierżawca płaciłby karę w wysokości 5% miesięcznego czynszu. Taki system byłby bardziej proporcjonalny do skali naruszenia i jednocześnie stanowiłby odpowiednią motywację do szybkiej naprawy usterek. Podsumowując, wnosimy o zmianę zarówno wysokości kar umownych, jak i wydłużenie czasu na naprawę systemów parkingowych, co pozwoli na sprawiedliwsze i bardziej proporcjonalne rozwiązania, chroniąc jednocześnie interesy obu stron umowy.

**Odp.**

**Podjęcie działań naprawczych powoduje zatrzymanie czasu naliczenia kary. W sytuacjach niezależnych od dzierżawcy takich jak zamówienie części, dostawa itp. kara nie będzie naliczana. Dzierżawca zobowiązany będzie natomiast do informowania wydzierżawiającego o planowanym terminie usunięcia awarii.**

3. W związku z zapisem dotyczącym podpisania umowy dzierżawy na czas nieokreślony, prosimy o rozważenie wprowadzenia minimalnego okresu obowiązywania umowy, np. 3 lata. Biorąc pod uwagę znaczące nakłady finansowe, jakie Wydzierżawiający będzie musiał ponieść na realizację inwestycji, a także restrykcyjne zapisy dotyczące możliwości wypowiedzenia umowy, taki minimalny okres obowiązywania pozwoliłby na zabezpieczenie interesów Wydzierżawiającego i umożliwiłby zwrot poniesionych kosztów. Czy istnieje możliwość wprowadzenia do umowy minimalnego okresu obowiązywania umowy dzierżawy, np. 3 lat, który zagwarantowałby Wydzierżawiającemu pokrycie poniesionych nakładów finansowych?

**Odp.**

**Zamawiający nie wyraża zgody za proponowaną zmianę.**

4. Zgodnie z zapisami umownymi, Wydzierżawiający zobowiązany jest udostępnić system umożliwiający nadawanie uprawnień wjazdowych bez opłat oraz system walidacji opłat za parkowanie. Wnosimy o wprowadzenie ograniczeń liczbowych dotyczących nadawania tych uprawnień, aby uniknąć potencjalnych nadużyć, które mogłyby działać na szkodę zarówno Wydzierżawiającego, jak i Dzierżawcy. Czy istnieje możliwość wprowadzenia limitu na liczbę bezpłatnych uprawnień wjazdowych oraz odpowiednich mechanizmów kontrolnych, które zapobiegą ewentualnym nadużyciom

**Odp.**

**Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia limitów uprawnień czy walidacji. Zamawiający na bieżąco będzie analizować przekazywane przez dzierżawcę dane w tym zakresie.**

5. Czy Wydzierżawiający uzyska dostęp do bazy danych pracowników oraz studentów, co umożliwi sprawną weryfikację uprawnień i przyznawanie abonamentów parkingowych? Taki dostęp wydaje się kluczowy dla zapewnienia płynnego działania portalu i uniknięcia błędów podczas rejestracji użytkowników. Czy przewidują Państwo możliwość wprowadzenia systemu, w którym pracownicy i studenci będą mogli załączać skany legitymacji studenckiej lub służbowej, a także podawać numer legitymacji oraz numer rejestracyjny pojazdu, co umożliwi weryfikację tożsamości i uprawnień do abonamentów?

**Odp.**

**Zamawiający nie udostępni systemowych baz danych ani dokumentów potwierdzających uprawnienia studenckie. Do komunikacji pracownika i studenta z dzierżawcą wykorzystywane będą adresy mailowe z domeny UAM. Szczegółowe uzgodnienia nastąpią z wybranym oferentem, który wygra postępowanie.**

KANCLERZ  
Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
  
dr Marcin Wysocki