



Gdańsk dnia. 18.04.2024 r.

**PYTANIA I ODPOWIEDZI**  
**dotyczące postępowania nr KIG.IGN.2/2024**

Wydzierżawiający otrzymał pytania dotyczące projektu Umowy i udziela następujących odpowiedzi:

Pyt. 1. Dot. §7 ust. 1. - wnosimy o modyfikację zapisów w taki sposób, aby w przypadku przedwczesnego rozwiązania umowy Dzierżawcy zostaną zwrócone nakłady na prace adaptacyjne, w tym projektowe, proporcjonalnie do upływu okresu 10 lat na który została zawarta umowa.

Ad. 1. umowa reguluje w/w sytuację w §7 ust. 5. Pozostałe przypadki rozwiązania umowy uzależnione są wyłącznie od zachowania Dzierżawcy, stąd Wydierżawiający nie może zgodzić się na proponowaną zmianę. W razie zawarcia porozumienia o którym mowa w § 6 ust. 4 lit. b przez strony, kwestia nakładów zostanie w nim uregulowana.

Pyt. 2. Dot. §7 ust. 4. Brzmi: „W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Uczelnię z winy Dzierżawcy w związku z zapisami §6 ust. 4 lit. c niniejszej Umowy, Dzierżawca będzie miał obowiązek zapłacić karę umowną w wysokości sześciomiesięcznego czynszu brutto z tytułu wcześniejszego wypowiedzenia Umowy przez Uczelnię.”, zaś przywołany §6 ust. 4 lit. c stwierdza, że umowa może zostać rozwiązana “w uzasadnionych przypadkach – bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli działania lub zaniechania jednej ze stron grożą stronie drugiej, tj. wypowiadającej umowę, powstaniem szkody”. Wnosimy o sprawdzenie powyższego mechanizmu, i/lub jego usunięcie.

Ad. 2. W przywołanych postanowieniach umownych nie ma sprzeczność, jest to sytuacja rozwiązania przez wypowiedzenie (oświadczenie Wydierżawiającego) bez okresu wypowiedzenia.

Pyt. 3. Dot. §7 ust. 5. - wnosimy o zmianę obecnego zapisu „stawki 20% rocznie” na „stawki „10% rocznie”. Obecny zapis oznacza, że jeżeli z umowa zostanie rozwiązana z winy Uczelni, to Dzierżawcy nie będzie przysługiwał żaden zwrot nakładów na prace adaptacyjne, pomimo, że powstanie tam parking spełniający przepisu prawa, w tym mpzp. Stawka 10% oznacza będzie amortyzowanie nakładów w całym okresie umowy, czyli 10 lat.

Ad. 3. Jest to akceptowalne i uzasadnione okresem obowiązywania umowy. W aktualnym brzmieniu stopień „zużycia” wynosi 20% w ciągu roku, jednakże określenie wartości poniesionych nakładów następuje dopiero po rozwiązaniu umowy, w opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a więc według aktualnych cen.



Pyt. 4. Dot. §7 ust. 5. – prosimy o sprawdzenie czy właściwe są odwołania do §6 ust. 4 lit. c, lub lit. d.

Ad. 4. Odesłanie dotyczy rozwiązania umowy z winy Uczelni w uzasadnionych przypadkach grożących powstaniem szkody oraz z ważnych powodów. Możemy przystać na poprzestać na samym §6 ust. 4 lit. d (ważne powody).

Pyt. 5. Wnosimy o konieczność wpłaty kaucji przez Dzierżawcę w wysokości 12-miesięcznego czynszu, tytułem należytego zabezpieczenia umowy.

Ad. 5. Wprowadzenie tej zmiany jest akceptowalne i możliwe do wprowadzenia przy następujących założeniach:

- Wyzierżawiający będzie uprawniony do potrącenia z kaucji należnych mu roszczeń,
- W przypadku potrącenia przez Wyzierżawiającego należnych mu roszczeń z kaucji lub podwyższenia stawki czynszu, Dzierżawca zobowiązany będzie do uzupełnienia kaucji,
- W przypadku, gdyby dniu wygaśnięcia umowy przysługiwały Wyzierżawiającemu roszczenia przeciwko Dzierżawcy wynikające z umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, z niezapłaconych faktur czy rachunków za opłaty eksploatacyjne albo szkód uczynionych przez Dzierżawcę w Przedmiocie dzierżawy, Wyzierżawiający potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji,
- Kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani waloryzacji.