Poznańskie Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji

im. gen. Ignacego Prądzyńskiego

Poznań Wierzbięcice 24b/20

Poznań 03.04. 2018 r.

mgr Magdalena Konieczna

zastępca dyrektora ogrodu zoologicznego w Poznaniu

W dniu 22 marca odebraliśmy z dyrekcji ZOO dwa egzemplarze umowy dotyczącej obsługi i funkcjonowania trasy edukacyjno – turystycznej po terenie fortu III (w przygotowanym i przekazanym nam dokumencie pisze się o sporządzeniu 3 jednobrzmiących egzemplarzy, tymczasem otrzymaliśmy tylko dwa, - co się stało z 3 egzemplarzem). Ze względu na jednostronny zdecydowanie restrykcyjny charakter zapisów w umowie zasięgnęliśmy opinii prawnej współpracującego z P.T.P.F. prawnika. Ze względu na okres świąteczny opinię odebraliśmy 3 kwietnia

Zawiera ona następujące uwagi:

UWAGI OGÓLNE

1. Umowa najmu lokalu użytkowego podlega zasadzie swobody umów. Umowa wymaga jednak porozumienia dwóch lub więcej stron. Art.353 p.1 kodeksu cywilnego stanowi…. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.
2. Po analizie tekstu umowy można jednoznacznie zauważyć, że jest ona dość restrykcyjna dla najemcy. Wymaga to zatem takiego sformułowania zapisów by nie kolidowały one z zapisami kodeksu cywilnego, który reguluje podstawy umów najmu użytkowego.
3. Przedstawiona umowa nie przewiduje w ogóle możliwości jednostronnego rozwiązania umowy przez najemcę, co oznacza

jednostronne zapisy chroniące wyłącznie wynajmującego. Brak w umowie jakichkolwiek zapisów formułujących zobowiązania wynajmującego względem najemcy, co pozwoliło by na prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu.

4. Przekazana umowa została jednostronnie podpisana przez dyrekcję ZOO co jest sprzeczne z uregulowaniami dotyczącymi trybu zawierania tego typu umów, oraz z ogólnie stosowanymi zasadami współżycia społecznego

UWAGI SZCZEGÓŁOWE

1. Paragraf. 2 punkt 4. stanowi iż … - najemca oświadcza, że jest świadomy, że teren fortu stanowi istotne w skali regionu siedlisko nietoperzy z co najmniej 9 gatunków i zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań by nie negatywnie na ich bytowanie, w tym przede wszystkim przestrzegać zapisów niniejszej umowy

   W świetle ustawy Natura 2000 przestrzeń może być uznana za siedlisko nietoperzy chronione zapisami tej umowy w przypadku gdy przez okres 3 lat na tym terenie będzie zimować minimum 200 osobników. Dołączone do umowy sprawozdanie TOP „Salamandra" pokazuje , że w przypadku fortu III taka sytuacja nie ma miejsca. Nie mniej mając w swoich szeregach członków Ogólnopolskiego Towarzystwa Ochrony Przyrody, staramy się nie tylko nie zakłócać bytowania tych ssaków ale staramy się im pomagać rozstawiając w pomieszczeniach fortu wykorzystywanych na cele trasy turystycznej pojemniki z wodą. (nietoperze jak wiadomo muszą w okresie hibernacji co jakiś czas uzupełniać poziom wilgoci w organizmie). Robiliśmy to cyklicznie przez cały czas funkcjonowania trasy. W roku bieżącym z powodu jednostronnego zakazu wstępu członkom Towarzystwa na teren obiektu nie mogliśmy niestety tego zrobić. Jednocześnie oprowadzając naszych gości (zwłaszcza dzieci) opowiadamy im o nietoperzach oraz prawidłach ich bytowania wykorzystując do tego wiszącą w „poternie" planszę edukacyjną. Wbrew sugestiom zawartym w umowie nie jesteśmy zatem wrogami nietoperzy, - wręcz przeciwnie.. Pytanie brzmi zatem czy tego typu zapis jest w ogóle konieczny

2. Paragraf 3 umowa najmu zostaje zawarta na czas określony oznaczony od dnia 1. 04.20128 do 30. 09. 2018r.

Na zebraniu , które odbyło się z w obecności przedstawicieli miasta, dyrekcji ZOO oraz przedstawicieli P.T.P.F ustalono, że umowa zawarta będzie od dnia 1. 04. 2018 do czasu rozstrzygnięcia konkursu na operatora trasy turystycznej po forcie. Bez względu na to czy konkurs zostanie rozstrzygnięty w kwietniu, maju i czerwcu br. to po jego uprawomocnieniu i tak trzeba będzie napisać nową umowę. Prosimy zatem , by ten paragraf umowy został napisany zgodnie z ustaleniami.

3. Paragraf 6 pk. 2 umowy przewiduje … nieuregulowanie zaległości w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, daje Wynajmującemu uprawnienie do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym

   Zapis ten stoi w sprzeczności z art.687 kc, który jest przepisem semiimperatywnym tj. można go zmienić tylko na korzyść najemcy a przepis ten stanowi: Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia , powinien o tym uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do spłaty zaległego czynszu. Oczekujemy, ze ten punkt umowy zostanie sporządzony zgodnie z przepisami prawa.

4. Paragraf 7 pk. 1,2,3 przewiduje on możliwość rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody lub przypadku zmian i przeróbek bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

5. Artykuł 667 kc. Przewiduje podobny tryb. Niemniej jednak w przypadku gdy najemca korzysta z rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy – przed rozwiązaniem umowy należy go upomnieć. W razie zaprzestania sprzecznego korzystania po upomnieniu nie można rozwiązać umowy w trybie natychmiastowym. Również ten punkt zatem należy zapisać zgodnie z uregulowaniami prawnymi.

6. Artykuł 8 pk.1 najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku na zewnątrz przedmiotu najmu, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu i na jego zapleczu (w tym odśnieżanie) na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd budynkiem. Z powodu zakazu wstępu w okresie zimowym na teren obiektu jak mamy się w wywiązywać z obowiązku odśnieżania. Na domiar złego nie podano obszaru ani powierzchni podlegającej

tego typu uregulowaniom co sprawi, że zapis jest mocno nie precyzyjny i może prowadzić do nadużyć. Z tego powodu zapis ten wydaje się mocno dyskusyjny i wymaga doprecyzowania lub całkowitego usunięcia.

pk. 4. Najemca zobowiązany jest użytkować pomieszczenie zgodnie z przepisami prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zgodnie z innymi przepisami ustanowionymi przez wynajmującego a obowiązującymi na terenie i w pomieszczeniach ogrodu zoologicznego.

Przeznaczone na przestrzeń trasy turystycznej pomieszczenia są użytkowane w postaci w jakiej zostały przekazane przez Wynajmującego (wymieniliśmy jedynie stare żarówki na nowe energooszczędne). Rozumiemy, że spełniały one i spełniają wymienione przepisy. Nie mniej jeżeli mają one dostosować się do wewnętrznych uregulowań Wynajmującego, to uważamy, że te zalecenia powinny zostać dołączone do umowy jako załącznik. W przeciwnym razie może to prowadzić do nadużyć. Prosimy zatem na taką redakcje tego punktu by spełniał wymogi prawa.

pk.5. najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni od daty podpisania umowy przedłożyć Wynajmującemu harmonogram imprez oraz eventów, których organizacje planuje na terenie Fortu – z uwzględnieniem całego okresu, na który została zawarta umowa oraz z uwzględnieniem zaleceń wynikających ze wstępnych zaleceń dotyczących zagospodarowania Fortu III z zaznaczeniem istotnych siedlisk nietoperzy.

Poznańskie Towarzystwo przyjaciół Fortyfikacji nie prowadzi na terenie Fortu działalności komercyjnej, nie organizujemy zatem żadnych eventów. Nasze imprezy to oprowadzanie po terenie fortu gości chcących zwiedzić obiekt, z poszerzonymi wykładami z obszaru interesującego okresu historii. Harmonogram taki przekazywaliśmy zawsze Wynajmującemu, - również w okresie obowiązywania starej umowy. Jedyne eventy jakie odbywają się na terenie Fortu w okresie hibernacji nietoperzy to gastronomiczne imprezy dzierżawcy bistra Miś. (zabawy sylwestrowe itp.) w pomieszczeniach lewego magazynu prochowego Jak to się ma do bezpieczeństwa tych ssaków tego nie wiemy. Wydaje się , że również ten zapis wymaga korekty.

pk.8. Najemca zobowiązuje się w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy sporządzić i przekazać Wynajmującemu szczegółowy spis artefaktów, które znajdują się na terenie fortu a zostały tam umieszczone przez najemcę bądź

na polecenie najemcy, z precyzyjnym wskazaniem lokalizacji poszczególnych artefaktów. Jednocześnie najemca zobowiązuje się na bieżąco aktualizować spis i przekazywać go Wynajmującemu nie później ni z w terminie 14 dni od daty zajścia zdarzenia .

Nie ma przepisu prawa regulującego taki obowiązek. W związku z tym nawiązując do ustaleń na wspomnianym spotkaniu stron zobowiązujemy się do dostarczenia oświadczenia, iż przejmujemy na siebie całkowitą odpowiedzialność za zgromadzone na terenie trasy artefakty i inne przedmioty. Oświadczenia takie zostanie dostarczone niezwłocznie i powinno zostać dołączone do Umowy jako załącznik.

7. Paragraf 9 pk.2

   W przypadku wydania jakichkolwiek innych zaleceń dotyczących zagospodarowania Fortu III i ochrony występujących w nich siedlisk nietoperzy, Najemca zobowiązuje się do ich przestrzegania. Najemca będzie powiadomiony o wydaniu nowych zaleceń które będą obowiązywały Najemcę bez konieczności zmiany umowy.

   Tak sformułowany zapis jest bezprzykładną próbą przeforsowania umowy w której jedna ze stron przekazuje sobie prawo do jednostronnej zmiany warunków umowy bez konsekwencji jej zmiany. Taki zapis jest niebywałą próbą pogwałcenia nie tylko zasad prawnych obowiązujących przy sporządzaniu umów, ale także elementarnych zasad współżycia społecznego i jest namacalnym dowodem zdecydowanie złej woli. Przepis prawny mówi wyraźnie, że wszelkie zmiany zasad zawartych w umowie mogą być wprowadzone wyłącznie przy zgodzie obydwu ze stron. O elementarnych zasadach etycznych nie wspomnimy. Proponowana umowa może być podpisana prze P.T.P.F wyłącznie po usunięciu tego skandalicznego zapisu.

8. Paragraf 13 pk.2. Zapisy w tym paragrafie powinny być przedmiotem negocjacji a nie jednostronnym dyktatem. W pk. 1 nie mamy właściwie zastrzeżeń, co do punktu 2 to uregulowania prawne mówią wyraźnie, iż kara umowna i odszkodowanie nie mogą być wygórowane, (proponuje się by kara była związana z wysokością nie uzyskiwanego przez sporny okres czynszu) , tymczasem propozycje w umowie są zdecydowanie wygórowane i restrykcyjne. Prosimy zatem o skorygowanie tych zapisów.

9. Powracając do zdecydowanie jednostronnie napisanej umowy postulujemy, by w umowie znalazł się punkt mówiący wyraźnie o zobowiązaniu się Wynajmującego do zapewnienia najemcy dostępu do pomieszczeń to znaczy wejścia i dojazdu na teren obiektu, zgodnie z obowiązującymi zasadami.

10. Do przekazanej nam Umowy jako załącznik 4 dołączona została ekspertyza będąca efektem inwentaryzacji nietoperzy na forcie III. Nie sposób odnieść wrażenia, że podobnie jak umowa jest ona jednostronna i tendencyjna. W ekspertyzie pisze się, że fort stanowi istotne w skali regionu siedlisko nietoperzy, mimo, że wspomniane już przez nas akty prawne ustawy Natura 2000 wyraźnie mówią, że fort nie może być traktowany jako siedlisko nietoperzy w świetle przepisów wspomnianej ustawy. Czyżby TOP „Salamandra" nie znało zapisów ustawy na która się powołuje?.

11. Do ekspertyzy dołączony został wykres przedstawiający statystyczne zestawienie ilości nietoperzy zimujących na forcie w latach ubiegłych. Niestety wszystkie te ustalenia,- zwłaszcza archiwalne nie są możliwe do zweryfikowania (z powodu upływu czasu) . To co dla nas jest najistotniejsze to fakt, że zgodnie ustaleniami autorów ekspertyzy 17 lutego 2018 r. zimowało na forcie 56 tych ssaków. Większość z nich poza obszarem trasy, nie mniej kilkanaście z nich zostało przez autorów ekspertyzy umieszczonych w pomieszczeniach zajmowanych przez trasę. Nasuwające się pytanie brzmi, jak przedstawiciel TOP "Salamandra" policzył nietoperze w pomieszczeniach zajmowanych przez trasę bez informowania nas o takim zamiarze. Pierwsza próba policzenia nietoperzy przez Pana Dzięciołowskiego (członka TOP "Salamandra) miała miejsce w lutym 2018 r. (o ile dobrze pamiętamy) wówczas z polecania Dyrektorki ZOO odmówiono przedstawicielowi P.T.P.F. prawa wstępu na fort, by mógł udostępnić pomieszczenia trasy i być obecnym przy sporządzaniu spisu. Polecenie nakazywało przekazanie kluczy do pomieszczeń trasy wyłącznie Panu Dzięciołowskiemu i tylko on został wpuszczony na fort. Nie zgodziliśmy się na takie zasady, które są sprzeczne z obowiązującymi przepisami w tej sprawie. (w roku 2017 podobny spis sporządzony

został w naszej obecności i nie stanowiło to żadnego problemu?) Wielokrotnie deklarowaliśmy wolę każdorazowego udostępnienia pomieszczeń trasy w przypadku koniecznych wizytacji, uważając , że jest to normalna procedura. Sposób jaki zrobiono to w tym roku budzi bardzo niedobre skojarzenia.

Ponieważ jednak w tabeli zestawieniowej istnieje data 17. 02. 2018 r. to istnieją wyłącznie dwie możliwości:

1. Pan Dzięciołowski pobrał z portierni klucze do naszych pomieszczeń bez informowania nas o tym co stanowi ewidentne naruszenie prawa. Artykuł 690 kc reguluje tę sprawę szczegółowo, a w opinii prawnika dotyczy to również naruszeń lokalu dokonanego przez Wynajmującego w stosunku do Najemcy tj. zawarte w artykule 690 kc uprawnienia przysługują najemcy względem wszystkich naruszycieli. Artykuł 193 kodeksu karnego przewiduje … Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania , lokalu , pomieszczenia albo ogrodzonego terenu, albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza podlega karze grzywny, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do 1 roku. Opinia prawna jest w tym względzie jednoznaczna. Uregulowania te dotyczą także lokalu użytkowego. Wdarcie może także polegać na użyciu klucza będącego własnością właściciela. Ponieważ wszystkie pomieszczenia będące obiektami trasy turystycznej otwierają się przy pomocy jednego uniwersalnego klucza, osoba pobierająca go bez wiedzy najemcy może wejść do wszystkich pomieszczeń. W najbliższym czasie przeprowadzimy kontrolę, sprawdzającą, czy wszystkie artefakty i przedmioty znajdujące się w pomieszczeniach trasy są na swoim miejscu. Nie mniej bez względu na jej wynik zamierzamy złożyć przeciwko Panu Dzięciołowskiemu zawiadomienie do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa.
2. Pan Dzięciołowski nie wszedł bez naszej wiedzy do użytkowanych na potrzeby trasy pomieszczeń, co oznacza, że wpisane z datą 17. 02. 2018 liczby są wyssane z palce nie mają potwierdzenia w stanie faktycznym. Podając je zatem w podpisanym przez siebie piśmie dopuścił się poświadczenia nieprawdy. Co również stanowi

poważne naruszenia prawa (dokument jest oficjalnym załącznikiem umowy), oraz podważa mocno wiarygodność całego dokumentu. Jeżeli dopuszczono się jednego przekłamania, kto zaręczy, że nie ma ich więcej?.

Przedstawiona analiza prawna przekazanej nam do podpisu umowy nie pozwala nam na jej podpisanie w tej wersji. Prosimy zatem o takie zredagowanie umowy, by nie naruszałaby norm prawnych i była rzeczywistym porozumieniem dwojga stron.

w imieniu zarządu P.T.P.F
prezes prof. dr hab. Jerzy Stiller