

[FORMA AKT NOTARIALNY]

UMOWA DZIERŻAWY

PRZYSZŁEGO PARKINGU DWUPOZIOMOWEGO

zawarta od dnia ... r. w ... (zwana dalej „Umową”) pomiędzy :

Operą Nova w Bydgoszczy z siedzibą w 85-006 Bydgoszcz ul. Focha 5, zarejestrowaną w Rejestrze Instytucji Kultury nr EK II 4011/06/99 prowadzonym przez Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu, którą reprezentuje - Maciej Figas - Dyrektor

zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

z siedzibą w, KRS, zwaną w dalszej treści Umowy **Dzierżawcą**,

Zwanymi dalej łącznie „Stronami”

§1

Postanowienie wstępne

1. Opera Nova w Bydgoszczy (Wydzierżawiający) jest właścicielem nieruchomości przy ul. Marszałka Focha w Bydgoszczy oznaczonej jako działka 12, dla której założona została księga wieczysta KW BY1B/00230718/4 na której zlokalizowany został projektowany do wybudowania dwupoziomowy parking o ilości 229 ogólnodostępnych miejsc parkingowych oraz łącznej powierzchni użytkowej 6.916 m², zwany w dalszej części Umowy „**Parkingiem**”.
2. Parking o którym mowa w ust. 1 jest częścią inwestycji obejmującej również budowę tzw. IV krąg Opery Nova. Dla inwestycji tej Prezydent Bydgoszczy wydał Decyzję Nr 1034/2019 na podstawie której zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na budowę. Decyzja stała się ostateczna z dniem 6.11.2019 r.

§2

Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający odda, a Dzierżawca przyjmie w dzierżawę przyszły Parking na nieruchomości opisanej w § 1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą dojazdową do Parkingu. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Parking Dzierżawcy do

używania i pobierania pożytków z prowadzonej działalności, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz. Parking zostanie wybudowany oraz przekazany Dzierżawcy przez Wydierżawiającego i oddany do użytku do dnia **31.08.2024 r.**, a termin przekazania Parkingu może ulec przedłużeniu, lecz nie więcej niż 6 m-cy, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 2 Umowy.

2. Dzierżawca poniesie koszt wybudowania Parkingu do kwoty **mln zł**, jako czynsz za jego przyszłe użytkowanie.
3. Przedmiot dzierżawy nie obejmuje placu usytuowanego nad Parkingiem.
4. Dzierżawca zapoznał się z projektem budowlanym i wykonawczym budowanego Parkingu.
5. Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony na prowadzenie w wybudowanym obiekcie całorocznych usług parkingowych, tj. parkingu czynnego 365 dni w roku 24 h/dobę.
6. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu, określone w postanowieniach Umowy, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i przestrzegając obowiązujących przepisów.
7. Dzierżawca ma prawo do zamieszczenia reklam lub innych nośników o podobnym charakterze, tablic ogłoszeniowych w przestrzeni wewnętrznej dzierżawionego obiektu, z tym zastrzeżeniem, że reklamy nie mogą zawierać informacji i obrazów sprzecznych z dobrym obyczajem i godzących w dobre imię Wydierżawiającego. Rozstrzygnięcie wątpliwości w tym zakresie należeć będzie do wyłącznej kompetencji Wydierżawiającego.

§3

Zasady wybudowania i rozliczenia kosztów budowy Parkingu

1. Parking będący przedmiotem dzierżawy objętej niniejszą Umową jest częścią realizowanej przez Wydierżawiającego inwestycji, obejmującej budowę tzw. IV kręgu Opery oraz Parkingu.
2. Realizatorem całej inwestycji wymienionej w ust. 1 jest Wydierżawiający.
3. Wydierżawiający w postępowaniu przetargowym wyłoni wykonawcę robót budowlano-montażowych, obejmujących cały zakres robót inwestycyjnych wymienionych w ust. 1.
4. W postępowaniu przetargowym oraz w umowie z wykonawcą robót budowlano-montażowych koszty wybudowania IV kręgu oraz Parkingu będą rozdzielone.
5. Koszty inwestycyjne towarzyszące realizacji robót budowlano-montażowych obejmują:

- a) koszty związane z wykonaniem drenażu rozsączającego oraz sporządzeniem inwentaryzacji budynków usytuowanych po drugiej stronie ulicy Focha,
 - b) koszty Inżyniera kontraktu, którego powołał Wdzierżawiający do pełnienia nadzoru inwestorskiego nad realizowaną inwestycją,
 - c) koszty nadzoru autorskiego realizowanego przez projektantów inwestycji,
 - d) koszty obsługi prawnej poniesione w związku z realizacją robót budowlano-montażowych oraz pozyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
 - e) inne koszty nieprzewidziane związane z dodatkowymi robotami i usługami wynikającymi z realizacji inwestycji i przekazaniem jej do użytku.
6. Koszty wymienione w ust. 5, określone w oparciu o zawarte umowy oraz konieczne inne zlecenia dotyczące całej inwestycji określonej w ust. 1, będą rozdzielane na koszty dotyczące IV kręgu Opery oraz Parkingu w proporcji wynagrodzeń określonych w umowie z wykonawcą robót budowlano-montażowych.
 7. Koszty robót budowlano-montażowych wraz z kosztami wymienionymi w ust 5 w części dotyczącej budowy Parkingu określonej w ust. 6 powiększone zostaną o kwotę podatku VAT nie podlegającego odliczeniu przez Wdzierżawiającego, wynikającego z obliczonej proporcji (Wdzierżawiający rozlicza podatek VAT strukturą) na rok poniesienia wydatku.
 8. Dzierżawca prześle na rachunek Wdzierżawiającego zaliczki na pokrycie kosztów o których mowa w ust. 7. Kwoty zaliczek będą opłacane kwartalnie w okresie budowy w terminie 14 dni przelewem bankowym na rachunek Wdzierżawiającego nr na podstawie stosownego dokumentu księgowego i sumarycznie stanowiąc będą wartość zaliczek na poczet przyszłych okresów dzierżawy Parkingu.
 9. Dzierżawca wniesie w formie zaliczek, o których mowa w ust. 8, kwotę finansową w wysokości określonej w § 2 ust. 2. Pozostałe koszty budowy realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1, sfinansowane zostaną ze środków Wdzierżawiającego.

§4

Przekazanie przedmiotu dzierżawy

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Wdzierżawiającego pozwolenia na użytkowanie Parkingu, jednak nie później niż do dnia **28 lutego 2025 r.**
2. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 1 oraz w § 2 ust. 1 Umowy w przypadku, gdy w tymże terminie nie dojdzie

do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy robót budowlano-montażowych na inwestycji (tj. w szczególności – niedotrzymanie terminów wykonania robót budowlano-montażowych przez wykonawcę) oraz w przypadku, gdy termin ten nie zostanie dochowany z innych przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego. W takim przypadku Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie o wydłużeniu terminu przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy. We wskazanym przypadku Dzierżawcy nie przysługują uprawnienia, o których mowa w ust. 4 i § 10 ust. 5 lit.a) Umowy.

3. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 1 nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający może od Umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 1 nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca może od Umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.
5. Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy kopię uzyskanej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Parkingu.
6. Wydierżawiający zapoznał Dzierżawcę ze stanem prawnym nieruchomości wraz z udostępnieniem mu potwierdzenia stanu prawnego nieruchomości, w szczególności umożliwi Dzierżawcy zbadanie akt ksiąg wieczystych, w związku z czym Dzierżawca oświadcza, że stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 5

Okres dzierżawy

Okres trwania dzierżawy Strony ustalają na **miesiące**, co jest pochodną sumy wniesionych zaliczek o sumarycznej wartości wymienionej § 2 ust. 2, podzielonych przez zadeklarowany miesięczny czynsz dzierżawny **netto w wysokości** **zł.**

§ 6

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny za cały okres dzierżawy łącznie w wysokości **zł netto**. Czynsz dzierżawny zostanie powiększony o właściwą stawkę podatku VAT.

2. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu Umowy wpłacać Wydzierżawiającemu comiesięcznie czynsz dzierżawny w wysokości: **zł netto**, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego Parkingu, o którym mowa w § 4 ust. 1.
3. Suma zaliczek zgodnie z § 3 ust. 8 i 9 zostanie rozliczona jako zapłata czynszu dzierżawnego w okresie trwania dzierżawy na podstawie wystawianych co miesiąc FV. Kwoty zaliczek zaliczonych na poszczególne miesięczne czynsze dzierżawne zostaną powiększone o należny podatek VAT. Kwota podatku VAT będzie płatna w terminie 14 dni od otrzymania FV przez Dzierżawcę na rachunek wskazany przez Wydzierżawiającego.

§ 7

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności gospodarczej na Parkingu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) udziału w odbiorze Parkingu od wykonawcy robót budowlanych;
 - c) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu Wydzierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wydzierżawiającego do sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, przebiegających przez przedmiot dzierżawy, a także do innych elementów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w celu ich konserwacji i naprawy, czy też dokonywania wobec nich innych niezbędnych czynności. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu;
 - d) prowadzenia działalności gospodarczej w Parkingu na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zgód właściwych władz i instytucji oraz wykonywania zobowiązań wynikających z przepisów prawa niezbędnych do prowadzenia działalności parkingowej;
 - e) przestrzegania norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej;
 - f) posiadania wszelkich wymaganych prawem zgód, pozwoleń i zezwoleń, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w Umowie;
 - g) utrzymywania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy oraz usuwania śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń;
 - h) zapewnienia na terenie objętym dzierżawą swobodnego dostępu do istniejących sieci ich właścicielom w celu remontów, modernizacji, wymiany i konserwacji;

- i) zapewnienia bezpieczeństwa działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i bezpieczeństwa osób tam przebywających. W związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń na przedmiocie dzierżawy;
- j) pokrywania wszelkich wydatków i opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, tj. m. in. z tytułu wywozu śmieci i nieczystości, związanych z konserwacją, naprawami, remontami przestrzeni garażowej, konserwacją, naprawami, remontami i dozorem technicznym wind osobowych, bieżącymi remontami i konserwacją technologii parkingowej, ochroną, zużywaną energią elektryczną i oraz wykorzystywanymi innymi mediami;
- k) umożliwiania Wydierżawiającemu kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w Umowie. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli na żądanie Wydierżawiającego. W celu kontroli Wydierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu, z zastrzeżeniem, że kontrola nie może zakłócać robót ani funkcjonowania Parkingu. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości i naruszeń, Wydierżawiający powiadomi o tym na piśmie Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu upoważnia Wydierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu;
- l) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy;
- m) zapewnienia na przedmiocie dzierżawy, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz rozporządzenia MSWiA ustawy z dnia 7 czerwca 2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną;
- n) zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych oraz ich usuwania w porozumieniu z Wydierżawiającym;
- o) po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia Umowy do przekazania Wydierżawiającemu dokumentacji powstałej w trakcie użytkowania obiektu,

koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu Umowy.

2. Uwzględniając powiązania instalacji technicznych w gmachu Opery oraz w Parkingu, w zakresie obowiązków Wydierżawiającego pozostają czynności konserwacyjne wspólnych instalacji oraz czynności administracyjnych. W związku z tym Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania następujących kosztów:
 - a) energii elektrycznej na oświetlenie, zasilanie wentylatorów, central wentylacyjnych, systemów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, antywłamaniowego oraz nadzoru telewizyjnego;
 - b) zużywanej wody oraz kosztów za odprowadzanie ścieków komunalnych i opadowych do sieci kanalizacyjnej;
 - c) bieżącego nadzoru i konserwacji urządzeń technicznych zabudowanych w garażu podziemnym, realizowanych przez grupę eksploatacyjną Wydierżawiającego z pominięciem technologii parkingowych oraz dwóch wind osobowych zlokalizowanych w obrębie Parkingu;
 - d) opłat związanych z zapewnieniem łączności telefonicznej i internetowej;
 - e) okresowych kontroli stanu technicznego Parkingu wymaganych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami;
 - f) podatków od nieruchomości (grunt i budynek);
 - g) obsługi administracyjnej i księgowej realizowanej w Operze.

Sposób wyliczania oraz wzajemnych rozliczeń ustalony został w **załączniku nr 1** do Umowy. Rozliczenia pomiędzy Dzierżawcą i Wydierżawiającym będą dokonywane comiesięcznie.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) opracowania regulaminu funkcjonowania Parkingu zawierającego stawki opłat za korzystanie z Parkingu oraz zasady jego funkcjonowania. Treść Regulaminu Parkingu po jego uzgodnieniu z Wydierżawiającym stanowi **załącznik nr 2** do Umowy dzierżawy. W okresie trwania dzierżawy, Regulamin parkingu za obopólną zgodą Wydierżawiającego i Dzierżawcy może podlegać modyfikacji;
 - b) zgłaszania Wydierżawiającemu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem zmian w opłatach parkingowych, przy czym bilety parkingowe sprzedane wcześniej w związku ze sprzedażą biletów na przedstawienia realizowane w Operze Nova nie będą ulegały zmianie;

- c) zapewnienia możliwości, na czas trwania spektaklu, sprzedaży każdorazowo do **100 biletów parkingowych** przez dział organizacji widowni Opery wraz z opłatami za uczestnictwo w spektaklach w salach gmachu Opery Nova po cenie niższej o **około 30% od cen ogólnodostępnych**. Ilość sprzedawanych wraz z biletami na spektakl miejsc parkingowych może ulec, na wniosek Opery i po wcześniejszych negocjacjach, zwiększeniu. Przychód z tej sprzedaży będzie przychodem Dzierżawcy;
 - d) zapewnienia możliwości rezerwowania miejsc parkingowych dla uczestników kongresów odbywających się w gmachu Opery Nova, w cenach zgodnych z aktualnie ustalonymi cenami biletów jednorazowych. Rezerwacja będzie ustalana dla określonego przedziału czasowego poprzez podanie numerów rejestracyjnych samochodów. Korzystający z Parkingu będą wnosili opłaty indywidualnie i będą one stanowiły przychód Dzierżawcy;
 - e) zarezerwowanie do wyłącznej dyspozycji Wydierżawiającego (Dyrektora Opery) **8 stanowisk** parkingowych do bezpłatnego udostępniania dla gości specjalnych.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie w każdym czasie prawo kontroli prawidłowości prowadzenia usług parkingowych, a Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia jej wykonania. Za naruszenie tego obowiązku uważa się przypadki braku dostępu na każdym etapie realizacji Umowy do przedmiotu dzierżawy celem dokonania kontroli, o której mowa w zdaniu poprzedzającym. Kontrola nie może zakłócać funkcjonowania Parkingu.
5. W przypadku zmiany adresu do korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydierżawiającemu w terminie 7 dni. O ile tego nie uczyni, pisma wysyłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone skutecznie.

§ 8

Naprawy i remonty

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji oraz remontów mających na celu utrzymanie obiektu parkingowego w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem remontów i prac konserwacyjnych do których zobowiązany jest Wydierżawiający.
2. Wszelkie skutki prac budowlanych, napraw i remontów prowadzonych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy, wykonanych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zgodnie z wezwaniem Wydierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez

Wydzierżawiającego, niezależnie od prawa Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, będzie on miał prawo przystąpić do wykonania prac lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

§ 9

Obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się z tytułu Umowy:
 - a) udostępnić Parking Dzierżawcy do korzystania i pobierania pożytków w sposób ciągły i niezakłócony na zasadach określonych w Umowie;
 - b) sprawować nadzór i poddawać okresowej konserwacji i remontom urządzenia w Parkingu z pominięciem technologii parkingowych oraz dwóch wind osobowych;
 - c) utrzymywać w sprawności technicznej wszystkie instalacje zlokalizowane poza Parkingiem zapewniające nieprzerwane funkcjonowanie Parkingu, w tym w szczególności instalacje energetyczne, wentylacyjne i przewietrzania, a także zapewniających ciągłość usług telefonicznych oraz internetowych;
 - d) umożliwić kształtowanie przez Dzierżawcę własnej polityki parkingowej oraz cennika za korzystanie z Parkingu;
 - e) wystawiać comiesięcznie rachunki za realizowane przez Wydzierżawiającego czynności na rzecz Dzierżawcy zgodnie ze sposobem wyliczania oraz wzajemnych rozliczeń pomiędzy Dzierżawcą i Wydzierżawiającym zawartym w załączniku nr 1 do Umowy.

§ 10

Zakończenie umowy

1. Zakończenie Umowy ma miejsce w przypadku wygaśnięcia Umowy wraz z upływem okresu na jaki została zwarta, o którym mowa w § 5 Umowy, oraz w przypadku rozwiązania za porozumieniem Stron albo wypowiedzenia Umowy.
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie.
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami Umowy, pomimo uprzedniego otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 30-dniowy na usunięcie uchybień;

- b) nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w Umowie, w szczególności z zobowiązań określonych w § 7 i 8 oraz pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, dalej nie wywiązuje się z tych zobowiązań;
 - c) w ciągu **3 (trzech) miesięcy** od dnia przekazania parkingu w dzierżawę nie rozpocznie działalności parkingowej.
4. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:
- a) dokona zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, jak i również zmiany dotyczącej prowadzonej na nim działalności przez Dzierżawcę, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
 - b) odda przedmiot dzierżawy w całości osobie trzeciej do korzystania, do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.
5. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
- a) przekraczającej 60 (słownie: sześćdziesiąt) dni roboczych zwłoki Wyzierżawiającego w przekazaniu parkingu w terminie określonym w § 4 ust. 1, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 Umowy;
 - b) wystąpienia na przedmiotowej nieruchomości wad fizycznych lub prawnych, stanowiących przeszkody w wykonaniu Umowy, a których usunięcie przy dochowaniu najwyższej staranności przez Wyzierżawiającego, z przyczyn od niego niezależnych, przekraczałoby 6 (słownie: sześć) miesięcy;
 - c) w razie wystąpienia okoliczności powodujących faktyczne wstrzymanie realizacji Przedmiotu Umowy w zakresie świadczenia usług parkingowych przez okres dłuższy niż 3 (słownie: trzy) miesiące z powodu działania siły wyższej.

§ 11

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia dzierżawy (jej rozwiązania lub wygaśnięcia). Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, kluczami oraz dokumentacją powykonawczą dotyczącą przeprowadzanych przez Dzierżawcę prac budowlanych, konserwacji, napraw i remontów nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.

2. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub Wydierżawiającego lub odmowy podpisu protokołu zdawczo- odbiorczego przez którąkolwiek ze Stron, druga Strona jest uprawniona do samodzielnego przejęcia przedmiotu Umowy i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu Stron. Uprawnienie to przysługuje po uprzednim wezwaniu drugiej Strony do stawiennictwa w terminie 7 dni, po bezskutecznym upływie tego terminu.

§ 12

Rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy

1. W każdym przypadku zakończenia Umowy Wydierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt poniesionych na nieruchomości nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego w razie, gdy prace zostały wykonane w sposób sprzeczny z Umową. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydierżawiający będzie miał możliwość dokonać tego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
2. W przypadku, gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Dzierżawca oświadcza, że uprawnienia Wydierżawiającego określone w ust. 1 i 2 nie mogą być uznane za nadużycie prawa.
3. W przypadku zakończenia, rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawcy przysługuje prawo zwrotu zapłaconej na poczet czynszu dzierżawnego zaliczki w kwocie proporcjonalnej do okresu faktycznej dzierżawy z dokładnością do jednego pełnego miesiąca. W takim przypadku ostatnim miesiącem dzierżawy będzie miesiąc, w którym nastąpiło faktyczne zakończenie umowy.
4. Zaliczka, o której mowa w ust. 3, zostanie zwrócona Dzierżawcy przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od zakończenia umowy.
5. W przypadku wypowiedzenia Umowy z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 3 i 4 Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo zwrotu zaliczek wymienionych w § 3 ust. 8, a nie rozliczonych kwotami miesięcznych opłat czynszowych.

6. W przypadku, gdy po zakończeniu Umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej stawce rynkowej dzierżawy nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Przy realizacji niniejszej Umowy mają równorzędne znaczenie postanowienia zawarte w Ogłoszeniu o Przetargu, na podstawie którego dokonano wyboru Dzierżawcy.
2. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wydierżawiający i Dzierżawca może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych za niewłaściwe wykonanie Umowy przez drugą Stronę.
4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane przed sąd lub inny uprawniony organ za nieważne, podlegające unieważnieniu, pozbawione mocy prawnej, niezobowiązujące lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać prawny i ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
5. Prawem właściwym dla Umowy będzie prawo polskie.
6. Sądem właściwym do rozpoznania spraw związanych z Umową jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca.

Załącznikami do Umowy są:

Załącznik nr 1. Sposób wyliczenia oraz wzajemnych rozliczeń pomiędzy Dzierżawcą i Wydierżawiającym.

Załącznik nr. 2. Regulamin parkingu

.....

.....

Sposób wyliczania oraz wzajemnych rozliczeń pomiędzy Dzierżawcą i Wydierżawiającym.

1. Poza czynszem dzierżawnym określonym w § 6 ust. 1 Umowy, Dzierżawca na podstawie comiesięcznie wystawianych przez Wydierżawiającego faktur będzie opłacał należności wynikające z następujących bieżących zobowiązań:

- 1.1. Z tytułu zużywanej energii elektrycznej, w tym na oświetlenie, zasilanie wentylatorów, central wentylacyjnych, systemów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, antywłamaniowego oraz nadzoru telewizyjnego.

Ilość zużywanej energii będzie wyliczana poprzez zsumowanie mocy zainstalowanych odbiorników elektrycznych w obszarze dzierżawy oraz oszacowanego czasu ich pracy w ciągu doby. Ilość zużywanej energii pomnożona przez koszt jednostkowy (kWh) energii, którymi obciążany będzie Wydierżawiający przez dostawcę energii, stanowić będzie koszt energii elektrycznej, którym będzie obciążany Dzierżawca. Ponadto Dzierżawca będzie obciążany, w proporcjach kubatur części parkingowej oraz pozostałej kubatury kompleksu operowego, kosztami konserwacji i remontów głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS. Przychody pochodzące ze stacji ładowania pojazdów elektrycznych będą przychodami Opery.

- 1.2. Z tytułu zużywanej wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnych.

W części parkingowej poza zamontowanymi dwoma zlewami w pomieszczeniach technicznych -3/25 oraz -2/44 nie ma instalacji i przyborów wodociągowych. Koszt odprowadzania wód opadowych wyliczony będzie jako 2/3 kosztów, którymi będzie obciążany Wydierżawiający przez MWiK na działce, na której jest usytuowany parking podziemny.

- 1.3. Z tytułu realizowanych usług telefonicznych oraz internetowych.

Koszty usług telefonicznych oraz internetowych (utrzymanie w sprawności technicznej instalacji oraz opłaty telefoniczne i internetowe) będą współfinansowane przez Wydierżawiającego oraz Dzierżawcę w proporcjach kubatur części parkingowej oraz pozostałej kubatury kompleksu operowego.

- 1.4. Z tytułu realizowanych przez grupę eksploatacyjną Wydierżawiającego nadzorów i konserwacji urządzeń technicznych zabudowanych w Parkingu.

Poza technologiami parkingowymi oraz dwoma windami osobowymi, zamontowanymi w części parkingowej, pozostałe instalacje i urządzenia (wentylacyjna bytowa oraz wentylacja pożarowa, oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, hydrantowa, antywłamaniowa, DSO, SAP, detekcji CO i LPG w garażu, CCTV, SKD, SSWiN, system przyzywowy dla niepełnosprawnych) będą w konserwacji i utrzymaniu grupy eksploatacyjnej Wydierżawiającego. Wydierżawiający będzie wystawiał Dzierżawcy rachunki obejmujące koszty osobowe pracowników grupy eksploatacyjnej Wydierżawiającego w proporcjach kubatur części parkingowej oraz pozostałej kubatury kompleksu operowego oraz

kosztami za materiały zużyte dla utrzymania w sprawności technicznej przestrzeni parkingowej.

1.5. Z tytułu podatku od nieruchomości (grunt i budynek).

Dzierżawca będzie pokrywał koszty podatków od gruntu (działka nr 12) oraz budynku (garażu podziemnego) w wysokości ustalonej przez Radę Miasta Bydgoszczy.

1.6. Z tytułu realizowanej przez Wyzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy obsługi administracyjnej i księgowej.

Dzierżawca będzie opłacał ¼ kosztów osobowych pracownika działu księgowości Wyzierżawiającego, zajmującego się obsługą finansową działalności parkingowej.

1.7. Z tytułu kosztów przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów.

Dzierżawca będzie opłacał wydatki odnoszące się do Parkingu, które poniesie Wyzierżawiający w związku z dokonywaniem okresowych kontroli wymaganych na podstawie art. 62 Prawa budowlanego

2. Dzierżawca oraz Wyzierżawiający corocznie do końca marca będą sporządzali protokół zawierający rozliczenie bieżącego zadłużenia wynikającego z poniesionych nakładów na budowę parkingu oraz wpłacanych comiesięcznych czynszów dzierżawnych.
3. Na każde żądanie Dzierżawcy, Wyzierżawiający jest zobowiązany do udokumentowania podstaw wyceny oraz stawek wynagrodzenia, które zastosował przy wyliczaniu comiesięcznych zobowiązań Dzierżawcy.