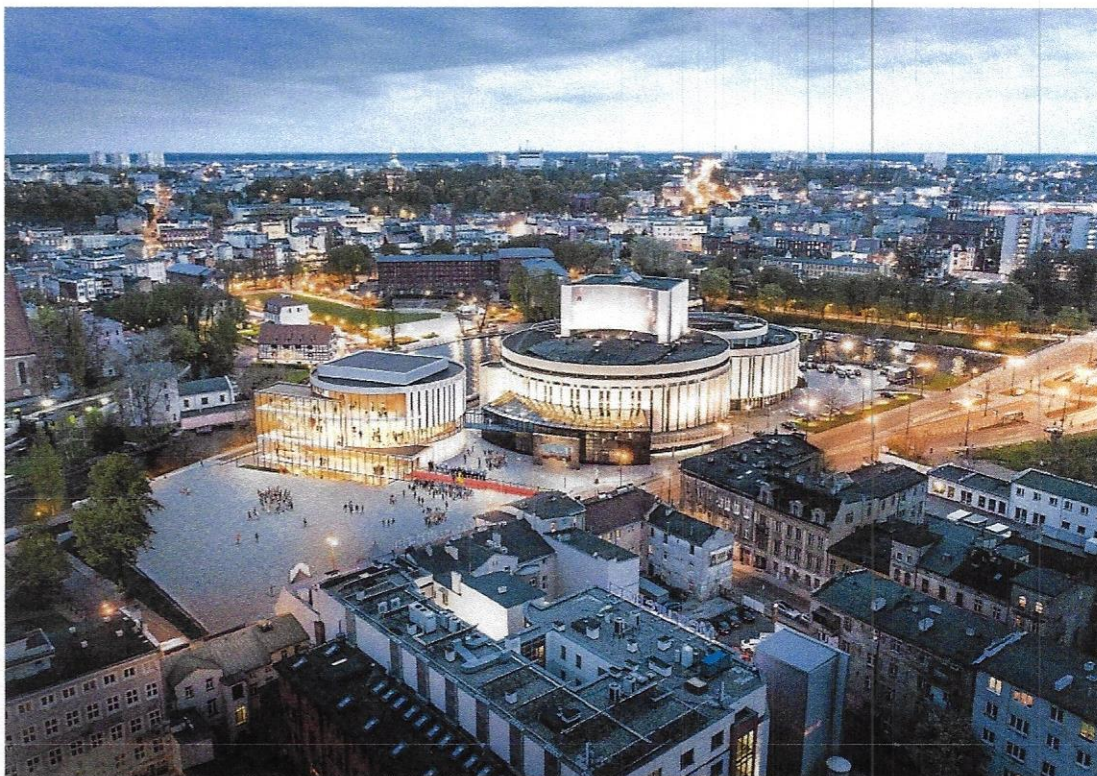


OGŁOSZENIE O PRZETARGU



Opera Nova w Bydgoszczy z siedzibą w Bydgoszczy (85-070) przy ul. Focha 5, wpisana przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego do Rejestru Instytucji Kultury pod nr EK II 4011/06/99, ogłasza Przetarg na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony dwupoziomowego parkingu podziemnego.

I. OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Parking podziemny jest elementem przedsięwzięcia inwestycyjnego pt. „Rozbudowa Opery Nova o IV krąg wraz z infrastrukturą parkingową”, zlokalizowanego w centrum Bydgoszczy pomiędzy ulicami Focha i Karmelicką oraz nabrzeżem Brdy.
2. Inwestycja jest usytuowana w najbardziej atrakcyjnym miejscu Bydgoszczy, bezpośrednio przy istniejącym gmachu Opery Nova, największej instytucji kultury Województwa Kujawsko-Pomorskiego. W gmachu Opery zlokalizowane jest także Centrum Kongresowe, w którym organizowane są kongresy i konferencje.

3. Po drugiej stronie Brdy, vis a vis Opery zlokalizowana jest Wyspa Młyńska, miejsce licznych koncertów i imprez plenerowych. Na Wyspie Młyńskiej, w zrewitalizowanych Młynach Rothera funkcjonuje nowa miejska instytucja, Park Kultury.
4. Naprzeciwko Opery Nova, po drugiej stronie ul. Focha, realizowana jest budowa kompleksu mieszkalno-biurowego „Nowy Port” z punktami handlowymi i gastronomią. W kompleksie tym zaprojektowano jedynie po jednym stanowisku parkingowym na jednostkę mieszkaniową. Inwestycja wpisana jest w plan rewitalizacji ścisłego centrum Bydgoszczy.
5. Parking podziemny usytuowany jest na wyodrębnionej działce nr 12 w obrębie 109, dla której ustanowiona została odrębna księga wieczysta o nr KW BY1B/00230718/4. Właścicielem terenu jest Opera Nova w Bydgoszczy.
6. Projekt budowlany i wykonawczy IV kręgu wraz z częścią parkingową zrealizowany został przez Warsztat Architektury Pracownia Autorska Krzysztof Kozłowski z siedzibą w Sopocie przy ul. Armii Krajowej 85/1.
7. Dla planowanej inwestycji obejmującej budowę IV kręgu Opery wraz z parkingiem podziemnym Prezydent Bydgoszczy wydał Decyzję Nr 1039/2019, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę (WAB.II.6740.1080.2019.KSP). Decyzja stała się ostateczną 6.11.2019 r.
8. Inwestorem przedsięwzięcia pt. „Rozbudowa Opery Nova o IV krąg wraz z infrastrukturą parkingową” jest Opera Nova w Bydgoszczy.
9. Aktualnie trwa przetarg na wykonanie robót budowlano-montażowych całego przedsięwzięcia, obejmującego również parking podziemny.
10. Rozpoczęcie robót budowlanych przewidziane jest w lutym 2023 r., zakończenie budowy parkingu i jego przekazanie do użytkowania przewidziane jest w **sierpniu 2024 r.**, (nie później niż w **lutym 2025 r.**).
11. Dwukondygnacyjny parking podziemny przy Operze Nova dostępny będzie z ulicy Karmelickiej, z wjazdem w jej dolnej części w rejonie bulwaru rzeki Brdy. Parking częściowo otwarty będzie na przestrzeń bulwaru, co da możliwość jego przewietrzania. Wjazd do parkingu ulokowany będzie na pierwszym poziomie podziemia, drugi poziom będzie całkowicie zagłębiony. Parking zaopatrzony będzie w komunikację pionową, w skład której wchodzi klatki schodowe i windy. Parking połączony będzie funkcjonalnie z budynkiem głównym Opery oraz z budynkiem IV kręgu Opery. Schematy obydwu kondygnacji zobrazowane są w **załącznikach nr 1 i 2** do niniejszego Ogłoszenia.
12. Nad parkingiem zaprojektowana jest ogólnodostępna przestrzeń miejska w formie placu. Plac posiada wzmocniony strop w celu umożliwienia organizowania na nim różnorodnych imprez, w tym wznoszenia estrady. Plac będzie w części zazieleniony. Zaprojektowano nowe nasadzenia drzew celem zrekompensowania drzew wyciętych. Zlikwidowana będzie skarpa, na której aktualnie usytuowany jest ciąg pieszo-jezdny z Mostu Kiepury w kierunku Mostu Sulimy Kamińskiego, a w jej miejsce wybudowana będzie estakada dla odtworzenia tego ciągu komunikacyjnego.
13. Koszt wymaganych nakładów inwestycyjnych netto w poziomie cen z IV kwartału 2021 r. wraz z kosztami nadzoru inwestycyjnego i 5% rezerwą na roboty nieprzewidziane oraz z uwzględnieniem przewidywanego 10% wzrostu kosztów budowy w kolejnych latach realizacji został oszacowany na **38,7 mln zł.**

14. Zakładamy, że w wyniku niniejszego przetargu pozyskamy Partnera będącego wyspecjalizowanym „Operatorem usług parkingowych”, który będzie gotowy sfinansować budowę parkingu podziemnego w całości lub częściowo. W przypadku częściowego sfinansowania budowy parkingu przez Operatora zakładamy, że pozostałe koszty inwestycji zostaną pokryte z dotacji Województwa Kujawsko-Pomorskiego. W zamian za sfinansowanie budowy parkingu wybrany Operator usług parkingowych („Dzierżawca”), w kolejnych latach stanie się jego dzierżawcą do czasu spłacenia poniesionych kosztów inwestycyjnych z przychodów z działalności parkingowej.
15. Parametry podstawowe części parkingowej:
 - a) powierzchnia całkowita **7.493 m²**
 - b) powierzchnia użytkowa **6.916 m²**
 - c) kubatura **25.335 m³**
 - d) ilość miejsc parkingowych: **228**
16. Dokładniejsze informacje dotyczące parkingu, prowadzonej inwestycji, a także warunków przetargu można uzyskać po skontaktowaniu się z przedstawicielem Wydierżawiającego, wysyłając zapytanie na adres: w.bartczak@operanova.bydgoszcz.pl
17. Dzierżawca może się zapoznać z projektem budowlanym i wykonawczym realizowanej inwestycji pt. „Rozbudowa Opery Nova o IV krąg wraz z infrastrukturą parkingową” po zgłoszeniu takiej potrzeby na adres: w.bartczak@operanova.bydgoszcz.pl

II. PRZEDMIOT DZIERŻAWY, UMOWA DZIERŻAWY

1. Celem nadrzędnym działalności parkingowej jest zaspokojenie potrzeb parkingowych osób odwiedzających gmach Opery Nova oraz w pozostałym zakresie odpłatne świadczenie usług parkingowych dla klientów zewnętrznych.
2. Przedmiotem Przetargu jest oddanie przez Operę Nova („Wydierżawiający”) w dzierżawę parkingu, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową, po jego wybudowaniu i oddaniu do użytkowania.
3. Wydierżawiający organizuje przetarg w celu przekazania Dzierżawcy parkingu w dzierżawę, w tym:
 - 1) przekazania Dzierżawcy zarządzania i administrowania parkingiem wraz z całodobową obsługą systemu parkingowego, w tym terminali rejestrujących wjazdy na parking;
 - 2) utrzymywania przez Dzierżawcę w bieżącej sprawności urządzeń i instalacji parkingowych poprzez usuwanie zaistniałych awarii, bieżące serwisowanie i remont tych urządzeń w okresie trwania dzierżawy, z wyłączeniem utrzymywania urządzeń i instalacji w zakresie należącym do obowiązków Wydierżawiającego.
4. Proponowane wstępne warunki dzierżawy, a w tym proponowane obowiązki Dzierżawcy i Wydierżawiającego zostały określone we wzorze projektu Umowy dzierżawy będącej **załącznikiem nr 3a** do ogłoszenia o przetargu.
5. Ostateczne warunki Umowy dzierżawy zostaną ustalone w dwuetapowej procedurze przetargowej/negocjacyjnej.

6. W pierwszym etapie Wydierżawiający dopuścił składanie do 26 lipca 2022 r. propozycji zmian do warunków Umowy dzierżawy.
7. W drugim etapie Wydierżawiający zmodyfikował warunki Umowy dzierżawy i zaprosił wybranych oferentów do składania ofert ostatecznych.
8. Po złożeniu ofert ostatecznych Wydierżawiający przeprowadzi z wybranymi oferentami negocjacje celem ustalenia warunków dzierżawy.
9. Wybór Dzierżawcy zostanie dokonany przez Dyrektora Opery Nova w Bydgoszczy, który jest organem zarządzającym Wydierżawiającego.
10. Wybór Dzierżawcy parkingu zostanie ogłoszony na stronie BIP Opery Nova w Bydgoszczy.
11. Przewidywane podpisanie Umowy z Dzierżawcą parkingu do **7 października 2022 r.**
12. Wybór Dzierżawcy parkingu nie podlega zaskarżeniu.
13. Parking zostanie przekazany Dzierżawcy do używania na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
14. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przerwania na okres 3 miesięcy funkcjonowanie parkingu w związku z koniecznością remontu ul. Karmelickiej stanowiącej drogę dojazdową do parkingu. W takiej sytuacji okres trwania dzierżawy zostanie o analogiczny okres wydłużony bez zobowiązania do pokrywania kosztów eksploatacyjnych, które będzie w tym okresie pokrywał Wydierżawiający.

III. OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY I WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

Obowiązki Dzierżawcy oraz Wydierżawiającego zostały określone w projekcie Umowy dzierżawy stanowiącym **załącznik nr 3a** do niniejszego Ogłoszenia.

IV. POLITYKA PARKINGOWA I CENOWA

1. Z zastrzeżeniem przewidzianych wyjątków, kształtowanie polityki parkingowej i cenowej korzystania z parkingu będzie wyłącznym uprawnieniem Dzierżawcy.
2. Dzierżawca opracuje regulamin funkcjonowania parkingu zawierający zasady jego funkcjonowania. Po wyborze Operatora, treść Regulaminu parkingu po jego uzgodnieniu z Wydierżawiającym stanowić będzie jeden z załączników do Umowy dzierżawy. W okresie trwania dzierżawy Regulamin parkingu, za obopólną zgodą Wydierżawiającego i Dzierżawcy, może podlegać modyfikacji.
3. Dzierżawca będzie zgłaszał Wydierżawiającemu zmiany w opłatach parkingowych z co najmniej **jednomiesięcznym** wyprzedzeniem. Zmiana opłat parkingowych nie będzie odnosić skutku do uprzednio sprzedanych biletów parkingowych, które pozostaną ważne i skuteczne.
4. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapewnienia Wydierżawiającemu, w ramach działalności Opery i parkingu, na czas trwania spektakli organizowanych w Operze, każdorazowo dostępu do **100 (stu)** miejsc parkingowych. Dostęp do miejsc parkingowych będzie sprzedawany przez dział organizacji widowni

Wydzierżawiającego wraz z opłatami za uczestnictwo w spektaklu, **po cenie niższej o około 30%** od standardowych cen przyjętych przez Dzierżawcę. Ilość miejsc parkingowych sprzedawanych z biletami na spektakl może ulec zwiększeniu na wniosek Wydzierżawiającego w drodze porozumienia Stron. Przychód z ww. sprzedaży stanowić będzie przychód Dzierżawcy.

5. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapewnienia Wydzierżawiającemu, w ramach działalności kongresowej Opery, możliwości rezerwowania miejsc parkingowych dla uczestników kongresów, w cenach zgodnie 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.
6. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapewnienia Wydzierżawiającemu do jego wyłącznej dyspozycji **8 (ośmiu)** miejsc parkingowych do bezpłatnego udostępniania.
7. Wydzierżawiający będzie uprawniony do kontroli prawidłowości prowadzenia usług parkingowych przez Dzierżawcę. Nieudostępnienie parkingu Wydzierżawiającemu w celu dokonania kontroli stanowić będzie naruszenie Umowy dzierżawy. Kontrola Wydzierżawiającego nie może zakłócać funkcjonowania parkingu.

V. PROPONOWANA SUMA ZALICZEK ORAZ PROPONOWANY CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Dzierżawca samodzielnie określi w złożonej ofercie:
 - a) oferowaną sumę zaliczek jaką deklaruje wpłacić,
 - b) oferowaną wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego, który będzie regulowany w okresie dzierżawy.
2. Oferowana wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego nie może być niższa od średniej rynkowej wartości czynszu, który zostanie określony przez Wydzierżawiającego na podstawie wyceny eksperta zewnętrznego.
3. Deklarowana kwota miesięcznego czynszu dzierżawnego wnoszonego przez Dzierżawcę na rzecz budowy parkingu zostanie ostatecznie ustalona w negocjacjach.
4. Suma zaliczek oferowana przez Dzierżawcę i ostatecznie uzgodnionych w negocjacjach będzie płatna z góry za cały okres dzierżawy przed przekazaniem Dzierżawcy parkingu do używania i pobierania pożytków. Suma wpłaconych kwartalnych zaliczek na finansowanie garażu zostanie rozliczona na podstawie miesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego w całym okresie dzierżawy.
5. Okres dzierżawy będzie pochodną (ilorazem) ustalonej sumy zaliczek deklarowanych przez Dzierżawcę na budowę parkingu oraz ustalonej wartości miesięcznego czynszu dzierżawnego.

VI. ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. **Warunki udziału w postępowaniu:**

1.1. Wydzierżawiający powołał zespół negocjacyjny, którego zadaniem jest przeprowadzenie postępowania przetargowego na dzierżawę parkingu. Kontakt z przewodniczącym zespołu negocjacyjnego można nawiązać poprzez e-mail: w.bartczak@operanova.bydgoszcz.pl.

1.2. W postępowaniu mogą wziąć udział podmioty, które:

- wykażą za pomocą referencji lub innych dokumentów, że w ciągu ostatnich 5 lat przed wszczęciem postępowania zarządzały w sposób należyty (na własny rachunek lub na rzecz innego podmiotu) min. 1 parkingiem podziemnym o liczbie miejsc parkingowych nie mniejszej niż 100 przez okres min. 1 roku;
- wykażą się zdolnością finansową nie mniejszą niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) - przez zdolność finansową rozumie się posiadanie własnych środków finansowych na rachunku bankowym lub posiadaną zdolność kredytową potwierdzoną przez bank;
- posiadają polisę ubezpieczeniową OC na kwotę gwarancyjną nie mniejszą niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

2. Zasady dwuetapowego wyboru Dzierżawcy.

Pierwszy etap postępowania przetargowego.

2.1. Ogłoszenie o Przetargu wraz z kompletem dokumentacji przetargowej zostało opublikowane na stronie BIP Opery Nova w Bydgoszczy oraz zostało skierowane zaproszenie do udziału w Przetargu do znanych i wybranych Wydzierżawiającemu operatorów parkingowych funkcjonujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2.2. Po ogłoszeniu Przetargu zainteresowani dzierżawcy w terminie zawartym w ogłoszeniu o Przetargu mogli składać propozycje zmiany zasad określonych ogłoszeniem przetargowym oraz propozycje modyfikacji warunków Umowy dzierżawy.

2.3. Zespół negocjacyjny Wydzierżawiającego, na podstawie przekazanych propozycji zmian w zasadach określonych Przetargiem oraz propozycji modyfikacji warunków Umowy dzierżawy, opracował końcową wersję dokumentacji przetargowej.

2.4. Zespół negocjacyjny opublikuje zmodyfikowane warunki przetargu w BIP Opery Nova, jednocześnie zapraszając znanych sobie operatorów do złożenia **w określonym w zaproszeniu terminie** ofert do Przetargu oraz określi **termin publicznego otwarcia ofert**.

Drugi etap postępowania przetargowego.

2.5. Oferty należy składać w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie, w sekretariacie Dyrektora Opery Nova w Bydgoszczy, ul. Marszałka Focha 5. O zachowaniu terminu złożenia oferty decyduje data jej wpływu. Kopertę należy oznaczyć: **NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM**: „Przetarg pisemny na oddanie w dzierżawę parkingu przy Operze Nova”.

2.6. Złożona oferta winna zawierać:

- a) Formularz ofertowo-cenowy (**załącznik nr 8 do ogłoszenia**).
- b) Podpisany Druk proponowanych warunków umownych (**załącznik nr 3a**) wraz z propozycjami modyfikacji.

- c) Zgodę na przetwarzanie danych osobowych z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych (**załącznik nr 4 do ogłoszenia**).
- d) Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przeprowadzenia przetargu (**załącznik nr 5 do ogłoszenia**).
- e) Oświadczenie, że wszystkie podane w ofercie informacje są zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym (**załącznik nr 6 do ogłoszenia**).
- f) Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przeprowadzenia przetargu na dzierżawę parkingu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy (**załącznik nr 7 do ogłoszenia**).
- g) Inne wymagane dokumenty wynikające z warunków opisanych w pkt. 2.8.

Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez Oferenta lub osoby przez niego upoważnione. W przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika, do oferty należy dołączyć oryginał pełnomocnictwa lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez notariusza.

2.7. Wszystkie dokumenty w postępowaniu przetargowym winne być sporządzone w języku polskim.

2.8. Każda z ofert powinna zawierać:

- datę sporządzenia oferty,
- informację o prowadzonej działalności gospodarczej, statusie prawnym Oferenta oraz informację o zrealizowanych projektach inwestycyjnych,
- w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL lub NIP, REGON, aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej,
- w przypadku osoby prawnej: nazwę i siedzibę Oferenta, aktualny odpis z KRS,
- zgodę współmałżonka w przypadku, gdy Oferentem jest osoba fizyczna,
- referencje lub inne dokumenty potwierdzające, że w ciągu ostatnich 5 lat przed wszczęciem postępowania Oferent zarządzał w sposób należyty (na własny rachunek lub na rzecz innego podmiotu) min. 1 parkingiem podziemnym o liczbie miejsc parkingowych nie mniejszej niż 100, przez okres min. 1 roku,
- dokument potwierdzający zdolność finansową Oferenta nie mniejszą niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) - przez zdolność finansową rozumie się posiadanie własnych środków finansowych na rachunku bankowym lub posiadaną zdolność kredytową potwierdzoną przez bank,
- kopię polisy ubezpieczeniowej OC działalności Oferenta na kwotę gwarancyjną nie mniejszą niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów złotych),
- deklarowaną wysokość proponowanego czynszu dzierżawnego za cały okres dzierżawy w kwocie netto, stawkę i wartość podatku VAT,
- proponowaną wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego,
- regulamin parkingu,
- dowód wpłacenia wadium.

2.9. Otwarcie ofert (część jawna przetargu) nastąpi **23 sierpnia 2022 r. o godz. 10.00** w sali konferencyjnej Opery Nova w Bydgoszczy przy ul. Marszałka Focha 5.

W części jawnej przetargu, w obecności oferentów przewodniczący zespołu negocjacyjnego:

- poda liczbę otrzymanych ofert,
- dokona otwarcia kopert z ofertami,
- ogłosi tożsamość firm/osób, które złożyły oferty,
- ogłosi proponowaną przez Oferenta wysokość proponowanego czynszu dzierżawnego za cały okres dzierżawy,
- ogłosi proponowaną wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego.

2.10. W części niejawnej zespół negocjacyjny:

- zweryfikuje złożone oferty sprawdzając ich kompletność,
- ogłosi na stronie BIP Opery Nova, które oferty zostały zakwalifikowane do przeprowadzenia indywidualnych negocjacji.

2.11. Zespół negocjacyjny odmówi zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- nie będą odpowiadać warunkom przetargu,
- zostaną złożone po wyznaczonym terminie,
- nie będą zawierać danych wymienionych w punkcie 2.6. i 2.8. niniejszego rozdziału lub dane te będą niekompletne.

2.12. Zespół negocjacyjny po szczegółowej analizie złożonych ofert zaprosi wybranych Oferentów do przeprowadzenia uzupełniających negocjacji celem uściślenia warunków przetargu. Z negocjacji zostaną sporządzone protokoły.

2.13. W postępowaniu przetargowym zostaną odrzucone oferty z proponowaną stawką miesięcznego czynszu o wartości niższej od średniej rynkowej wartości czynszu dzierżawnego w porównywalnych obiektach.

2.14. Zespół negocjacyjny wybierze najkorzystniejszą ofertę i sporządzi protokół z postępowania przetargowego.

2.15. Z wynikami przetargu zostanie zapoznany Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2.16. Wybór Dzierżawcy parkingu zostanie ogłoszony na stronie BIP Opery Nova w Bydgoszczy.

2.17. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą ogłoszenia wyników przetargu na stronie BIP Opery Nova w Bydgoszczy.

2.18. Przewodniczący Zespołu negocjacyjnego zawiadomi na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia ogłoszenia wyboru Dzierżawcy na stronie BIP Opery Nova.

2.19. Uchylenie się od zawarcia Umowy dzierżawy przez uczestnika przetargu uprawnia Dyrektora Opery Nova do odstąpienia od zawarcia Umowy.

2.20. Wybrany w postępowaniu przetargowym Oferent zostanie zaproszony do podpisania umowy dzierżawy.

2.21. Wybór Dzierżawcy parkingu nie podlega zaskarżeniu.

3. Wadium:

- 3.1. Aby przystąpić do przetargu należy wnieść wadium w terminie najpóźniej do dnia **22 sierpnia 2022 r.** w wysokości: 1.000.000,00 (jeden milion złotych).
 - 3.2. Wadium należy wpłacić na konto **53 1160 2202 0000 0000 6087 6856**
 - 3.3. Tytuł wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie uczestnika przetargu oraz nieruchomość, której wpłata dotyczy.
 - 3.4. Za dzień wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na w/w konto.
 - 3.5. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet pierwszego i następnych czynszów z tytułu dzierżawy nieruchomości.
Jednocześnie informuje się, że jeżeli osoba ustalona jako Dzierżawca nieruchomości (którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza) nie przystąpi do zawarcia Umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, Dyrektor Opery Nova może odstąpić od zawarcia Umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od zamknięcia przetargu lub zakończenia wynikiem negatywnym na wskazany przez uczestnika przetargu rachunek bankowy.
4. Przetarg może być rozstrzygnięty, nawet jeśli wpłynie tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym ogłoszeniu.
 5. Zastrzega się prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
 6. Dyrektor Opery Nova zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyn.

VII. ZAKOŃCZENIE UMOWY DZIERŻAWY

1. Umowa dzierżawy ulega zakończeniu w przypadku wygaśnięcia okresu dzierżawy, a także w przypadku jej wypowiedzenia lub rozwiązania za porozumieniem Stron. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem w każdym czasie.
2. Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy dzierżawy z zachowaniem **60-dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy (parking) sprzecznie z postanowieniami Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia wyznaczającego nie krótszy niż **30-dniowy** termin na usunięcie uchybień;
 - 2) nie będzie wywiązywał się z któregokolwiek z obowiązków określonych w Umowie, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia wyznaczającego nie krótszy niż 14-dniowy termin na usunięcie uchybień;
 - 3) w ciągu **3 (trzech) miesięcy** od dnia przekazania parkingu w dzierżawę nie rozpocznie działalności parkingowej.
3. Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku dokonania robót budowlanych, naprawy i remontów przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może dokonać zmiany przewidzianego w Umowie dzierżawy sposobu użytkowania Przedmiotu Dzierżawy w tym zmian dotyczących prowadzonej na nim

działalności bez zgody Wyzierzawiającego, ani nie może oddać Przedmiotu Dzierżawy bez zgody Wyzierzawiającego osobie trzeciej do bezpłatnego używania, poddzierzawiać Przedmiot Dzierżawy bądź udostępnić go w jakiegokolwiek innej formie pod rygorem wypowiedzenia Umowy dzierzawy przez Wyzierzawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

5. Dzierżawca będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy dzierzawy z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:
- 1) nie przekazania przez Wyzierzawiającego parkingu w terminie do 28 lutego 2025 r. z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Umowie;
 - 2) wystąpienia wad fizycznych lub prawnych parkingu, stanowiących przeszkodę w wykonaniu Umowy, których usunięcie przy dochowaniu najwyższej staranności przez Wyzierzawiającego, z przyczyn od niego niezależnych, przekraczałoby **6 (sześć) miesięcy**;
 - 3) w razie wystąpienia okoliczności powodujących faktyczne wstrzymanie wykonania Przedmiotu Umowy przez okres dłuższy niż **3 (trzy) miesiące** z powodu działania siły wyższej.

Załączniki do niniejszego ogłoszenia stanowią:

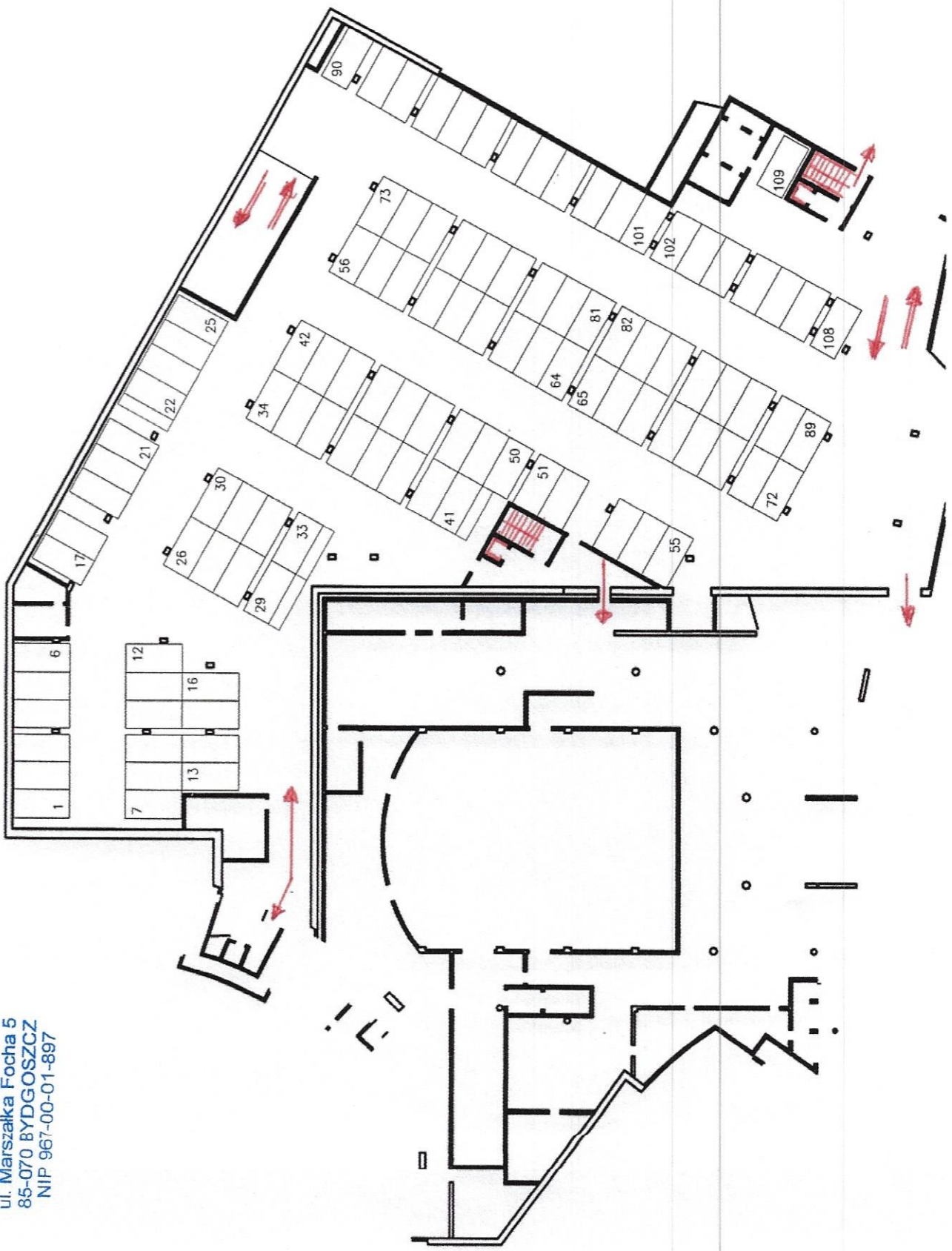
1. Załączniki nr 1 i 2: Schematy obydwu kondygnacji parkingu.
2. Załącznik nr 3a: Wstępny projekt Umowy dzierzawy z załącznikiem nr 1.
3. Załącznik nr 4: Druk zgody na przetwarzanie danych osobowych i klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.
4. Załącznik nr 5: Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przeprowadzenia przetargu.
5. Załącznik nr 6: Oświadczenie, że wszystkie podane w ofercie informacje są zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.
6. Załącznik nr 7: Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przeprowadzenia przetargu na dzierzawę parkingu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy.
7. Załącznik nr 8: Formularz ofertowo-cenowy.

DYREKTOR OPERY NOVA W BYDGOSZCZY

DYREKTOR

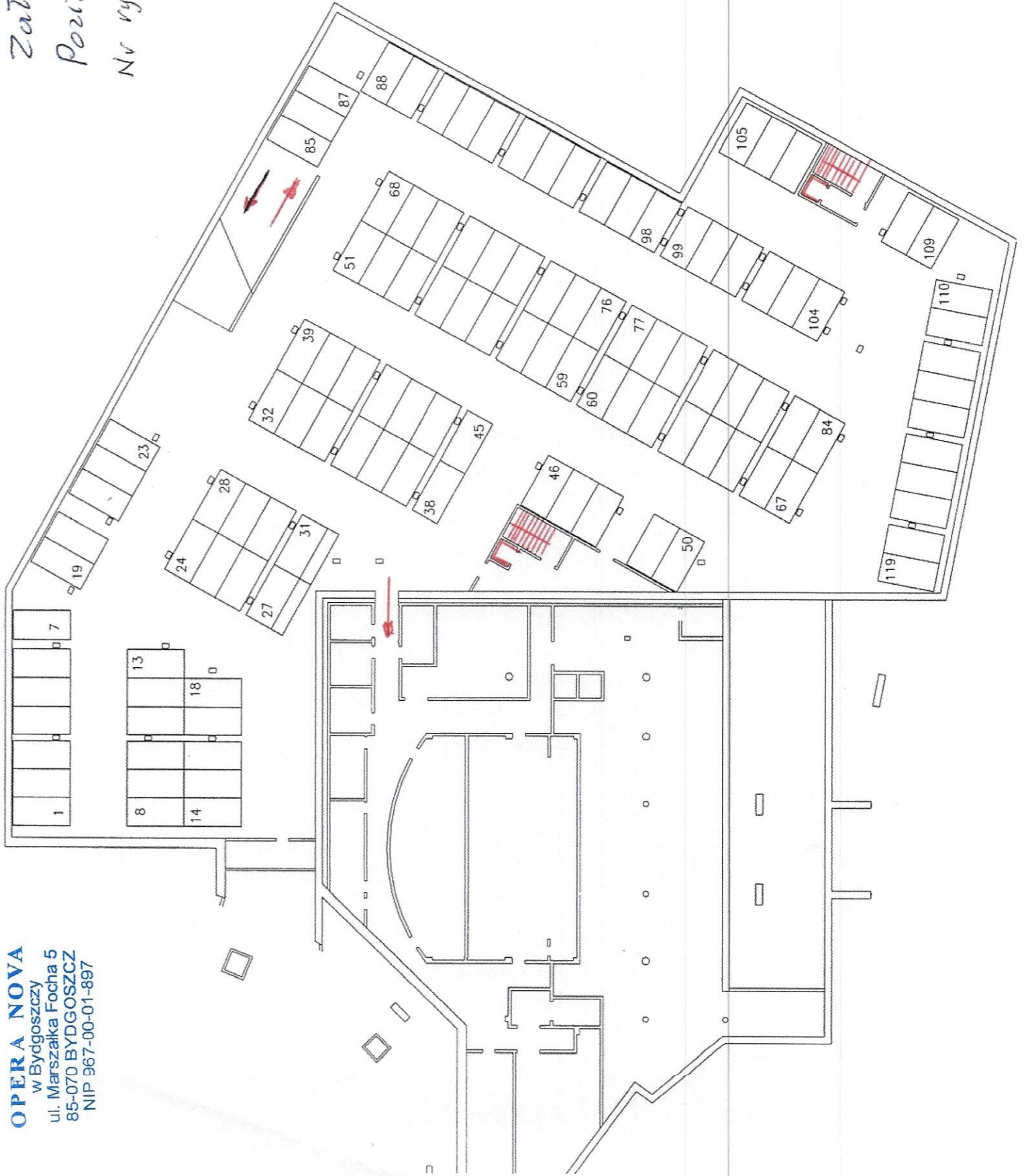
.....*Madej Figus*.....

Załącznik nr 1
Poziom - B
Nr. rysunku 2.4



OPERA NOVA
w Bydgoszczy
ul. Marszałka Focha 5
85-070 BYDGOSZCZ
NIP 967-00-01-897

Załącznik nr 2
Poziom - 3
Nr rys 2.3



OPERA NOVA
w Bydgoszczy
ul. Marszałka Focha 5
85-070 BYDGOSZCZ
NIP 967-00-01-897

[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 przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych założona została księga wieczysta KW BY1B/00230718/4, na której zlokalizowany został projektowany do wybudowania dwupoziomowy parking o ilości 228 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 kręgu 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. Wydierżawiający odda, a Dzierżawca przyjmie w dzierżawę przyszły Parking na nieruchomości opisanej w § 1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą dojazdową do Parkingu. Wydierżawiający 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. Przedmiot dzierżawy nie obejmuje placu usytuowanego nad Parkingiem.
3. Dzierżawca zapoznał się z projektem budowlanym i wykonawczym budowanego Parkingu i nie wnosi uwag co do ich treści czy formy.
4. Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony na prowadzenie w wybudowanym obiekcie całorocznych usług parkingowych, tj. parkingu czynnego 365 dni w roku 24 h/dobę.
5. 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.
6. 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 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. Dzierżawca przekaże na rachunek Wydierżawiającego zaliczki na poczet przyszłego czynszu. Kwoty zaliczek będą opłacane kwartalnie na podstawie harmonogramu uzgodnionego przed podpisaniem umowy dzierżawy (stanowiącego **załącznik nr 3** do tej umowy) w okresie budowy w terminie 14 dni przelewem bankowym na rachunek Wydierżawiającego nr na podstawie stosownego dokumentu księgowego i sumarycznie stanowić będą wartość do

uregulowania w okresie przyszłej dzierżawy Parkingu w postaci miesięcznych czynszów dzierżawnych.

§4

Przekazanie przedmiotu dzierżawy

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Wydzierżawiającego pozwolenia na użytkowanie Parkingu, jednak nie później niż do dnia **28 lutego 2025 r.**
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego. W takim przypadku Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego, Dzierżawca może od Umowy odstąpić w terminie kolejnych 14 dni.
5. Wydzierżawiający wraz z przekazaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z ust. 1, przekaże Dzierżawcy kopię uzyskanej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Parkingu.
6. Dzierżawca oświadcza, że stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 5

Okres dzierżawy

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

2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do przerwania na okres 3 miesięcy funkcjonowanie Parkingu w związku z koniecznością remontu ul. Karmelickiej stanowiącej drogę dojazdową do Parkingu. W takiej sytuacji okres trwania dzierżawy zostanie o analogiczny okres wydłużony bez zobowiązania do pokrywania kosztów o których jest mowa w § 7 ust. 2. O przewidywanym terminie przebudowy drogi Wyzierzawiający poinformuje Dzierżawcę z minimum jednomiesięcznym wyprzedzeniem.

§ 6

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu 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 Wyzierzawiającemu 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. Comiesięczne kwoty czynszów dzierżawnych zostaną powiększone o należny podatek VAT. Kwota podatku VAT będzie płatna w terminie 14 dni od otrzymania FV przez Dzierżawcę na rachunek wskazany przez Wyzierzawiającego.

§ 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 Wyzierzawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wyzierzawiającego 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, stacji ładowania pojazdów, 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, nadzoru telewizyjnego a także części kosztów na remonty i konserwacje głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS zlokalizowanych w gmachu operowym.
 - b) zużywanej wody oraz kosztów za odprowadzanie ścieków komunalnych i opadowych do sieci kanalizacyjnej;
 - c) usług telefonicznych oraz internetowych;
 - d) bieżącego nadzoru i konserwacji urządzeń technicznych zabudowanych w garażu podziemnym, realizowanych przez grupę eksploatacyjną Wydierżawiającego z pominięciem technologii parkingowych, stacji ładowania pojazdów oraz dwóch wind osobowych zlokalizowanych w obrębie Parkingu;

- 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 Wydzierżawiającym będą dokonywane comiesięcznie.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- a) opracowania regulaminu funkcjonowania Parkingu zawierającego zasady jego funkcjonowania. Treść Regulaminu Parkingu po jego uzgodnieniu z Wydzierżawiającym stanowi **załącznik nr 2** do Umowy dzierżawy. W okresie trwania dzierżawy, Regulamin parkingu za obopólną zgodą Wydzierżawiającego i Dzierżawcy może podlegać modyfikacji;
- b) zgłaszania Wydzierżawiającemu 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 obopólnych uzgodnieniach, 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 Wydzierżawiającego (Dyrektora Opery) **8 stanowisk** parkingowych do bezpłatnego udostępniania dla gości specjalnych.

4. Wydzierżawiający 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 nie pogorszonym, z wyłączeniem remontów i prac konserwacyjnych do których zobowiązany jest Wydierżawiający.
2. Wszelkie skutki robót budowlanych 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 Wydierżawiającego, niezależnie od prawa Wydierżawiającego 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.
3. Dzierżawca w okresie trwania umowy ma prawo po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonać na własny koszt wymiany zużytych lub zdekapitalizowanych urządzeń i instalacji parkingowych.

§ 9

Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający 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, stacji ładowania pojazdów 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 Wydierżawiającego czynności na rzecz Dzierżawcy zgodnie ze sposobem wyliczania oraz wzajemnych rozliczeń pomiędzy Dzierżawcą i Wydierżawiającym 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. Wydierżawiający 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 któregośkolwiek 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 z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
4. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego;
 - 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, z przyczyn od niego niezależnych, przekraczałoby 6 (słownie: sześć) miesięcy.

§ 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 Wdzierżawiającego.
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 Wdzierżawiającym.

Załącznik nr 2. Regulamin parkingu

Załącznik nr 3. Harmonogram opłacania zaliczek

.....

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 Wydierżawiającego na rzecz Dzierżawcy obsługi administracyjnej i księgowej.

Dzierżawca będzie opłacał ¼ kosztów osobowych pracownika działu księgowości Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiający w związku z dokonywaniem okresowych kontroli wymaganych na podstawie art. 62 Prawa budowlanego

2. Dzierżawca oraz Wydierżawiający 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, Wydierżawiający jest zobowiązany do udokumentowania podstaw wyceny oraz stawek wynagrodzenia, które zastosował przy wyliczaniu comiesięcznych zobowiązań Dzierżawcy.

Zgoda na przetwarzanie danych osobowych
i klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych

1. Wyrażam / y zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celu uczestnictwa w postępowaniu przetargowym przeprowadzonym przez Operę Nova w Bydgoszczy mającym na celu wyłonienie dzierżawcy parkingu przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy.
2. Informacja na temat ochrony danych osobowych.

Informujemy, iż administratorem Państwa danych osobowych zgodnie z Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. udostępnionych Administratorowi Danych jest Opera Nova w Bydgoszczy, ul. Marszałka Focha 5, 85-070 Bydgoszcz

Udostępnione przez Państwa dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie w celach i zakresie związanym z funkcjonowaniem Opery Nova w Bydgoszczy, opartym na stosownych przepisach prawa.

Odbiorcami udostępnionych przez Państwa danych mogą być podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa oraz podmioty związane z funkcjonowaniem Opery Nova w Bydgoszczy na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych. Państwa dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego.

Państwa dane osobowe będą przechowywane do momentu ustania celu ich przetwarzania i zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa lub wytycznych branżowych. Po ustaniu celu przetwarzania zostaną informatycznie wykasowane lub fizycznie zlikwidowane w sposób zabezpieczający ich upublicznienie. Udostępnione dane osobowe nie będą podlegały formie zautomatyzowanego przetwarzania danych.

Jednocześnie informujemy, iż udostępnienie danych osobowych jest dobrowolne, oraz że posiadają Państwo pełne prawo dostępu do treści swoich danych osobowych (żądania informacji), i prawo do:

- 1) wycofania zgody w dowolnym momencie,
- 2) żądania kopii danych,
- 3) sprostowania danych,
- 4) do bycia zapomnianym (usunięcia danych),
- 5) ograniczenia przetwarzania,
- 6) do przeniesienia danych,
- 7) do sprzeciwu,
- 8) bycia powiadamianym o sprostowaniu, usunięciu i ograniczeniu przetwarzania.

Ponadto informujemy, że mają Państwo prawo do złożenia skargi do organu nadzoru – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Wszelkie uwagi Państwa na temat przetwarzania udostępnionych nam danych osobowych prosimy kierować do Inspektora Ochrony Danych pocztą elektroniczną na adres: RODO@operanova.bydgoszcz.pl

data i podpis

.....

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem się z projektem budowlanym i wykonawczym parkingu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy, a także zmodyfikowaną wersją Umowy dzierżawy przesłaną oferentowi / ogłoszoną na stronie BIP Opery Nova.

data i podpis

.....

Oświadczenie

Wszystkie podane w ofercie informacje w postępowaniu przetargowym na dzierżawę parkingu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy są zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.

data i podpis

.....

Oświadczenie

Zapoznałem się z warunkami przeprowadzenia przetargu na dzierżawę parkingu Opery Nova przy ul. Focha 5 w Bydgoszczy.

data i podpis

.....

.....
(data sporządzenia oferty)

(pieczęć firmy)

FORMULARZ OFERTOWO - CENOWY

**dla postępowania przetargowego dotyczącego oddania w dzierżawę na czas oznaczony
dwupoziomowego parkingu podziemnego przy Operze Nova w Bydgoszcy**

Dane oferenta

Nazwa (Imię i nazwisko)

Adres

Adres poczty elektronicznej

Numerы telefonów

Numer REGON

Numer NIP

PESEL

Nawiązując do ogłoszenia z dnia sierpnia 2022 r.:

1. Zgłaszamy gotowość do uczestnictwa w przetargu na finansowanie budowy dwupoziomowego parkingu przy Operze Nova oraz jego dzierżawę na warunkach określonych w opublikowanym ogłoszeniu oraz dołączonego do ogłoszenia wzoru przyszłej umowy dzierżawy.

2. Oferujemy

a) sfinansowanie robót budowlano-montażowych budowy parkingu przy Operze Nova kwotą w wysokości:zł. (słownie:)

b) w okresie dzierżawy parkingu opłacanie miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł. netto (słownie: złotych netto.)

3. Oświadczamy, że:

- 3.1. zapoznaliśmy się z warunkami przeprowadzanego postępowania przetargowego i nie wnosimy do nich zastrzeżeń,
- 3.2. uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres do **30 listopada 2022 r.**,
- 3.3. akceptujemy postanowienia umowy z propozycjami i zastrzeżeniami dołączonymi do podpisanego wzoru proponowanych warunków umownych (**załącznik nr 3a**),
- 3.4. w przypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do jej zawarcia w terminie **7 dni od powiadomienia o dokonaniu wyboru**,
- 3.5. wadium o wartości **1.000.000,00 PLN** wnieśliśmy w dniu
w formie
4. Do oferty dołączam następujące dokumenty:
 - 4.1. Informację o statusie prawnym Oferenta wraz z kopią dokumentu rejestrowego z potwierdzeniem jego zgodności z oryginałem (aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej),
 - 4.2. informację o prowadzonej działalności gospodarczej oraz informację o zrealizowanych projektach inwestycyjnych,
 - 4.3. pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta (oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem przez notariusza),
 - 4.4. referencje lub inne dokumenty potwierdzające, że w ciągu ostatnich 5 lat przed wszczęciem postępowania zarządzały w sposób należyty (na własny rachunek lub na rzecz innego podmiotu) min. 1 parkingiem podziemnym o liczbie miejsc parkingowych nie mniejszej niż 100 przez okres min. 1 roku,
 - 4.5. dokumenty potwierdzające zdolność finansową do finansowania budowy parkingu nie mniejszą niż **10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych)**,
 - 4.6. kopię polisy ubezpieczeniowej OC na kwotę gwarancyjną nie mniejszą niż **10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych)** z potwierdzeniem jej zgodności z oryginałem,
 - 4.7. dowód potwierdzający wniesienie Wadium,
 - 4.8. wstępny projekt regulaminu parkingu,
 - 4.9. podpisaną kopię umowy wraz z załącznikiem nr 1 do Umowy opublikowane w ogłoszeniu o przetargu z ewentualnymi wnoszonymi do nich uzupełnieniami i poprawkami,
 - 4.10. zgodę na przetwarzanie danych osobowych i klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych,
 - 4.11. zgodę współmałżonka w przypadku, gdy Oferentem jest osoba fizyczna,
 - 4.12. oświadczenie, że zapoznaliśmy się z warunkami przeprowadzenia przetargu;

4.13. inne dokumenty:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. Oświadczenie, że wszystkie podane w ofercie informacje są zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.

Osoba uprawniona do kontaktów:

Imię i nazwisko osoby do kontaktu	
Adres	
Nr telefonu	
Adres e-mail	
Osoba upoważniona do podpisania umowy	

oferta została złożona nastronach podpisanych i ponumerowanych od nrdo nr....

.....

Czytelne podpisy osób uprawnionych
do reprezentowania Oferenta