UMOWA O PARTNERSTWIE PUBLICZNO-PRYWATNYM

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA

PN.: „ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU DAWNEJ ZAJEZDNI TRAMWAJOWEJ NA DOLNYM MIEŚCIE W GDAŃSKU”

SPIS TREŚCI:

PREAMBUŁA 5

ROZDZIAŁ I DEFINICJE 6

Rozdział II Postanowienia ogólne 14

§ 1 Podstawa prawna Umowy 14

§ 2 Przedmiot Umowy 14

§ 3 Oświadczenia Stron 15

§ 4 Obowiązki Partnera Prywatnego 17

§ 5 Obowiązki Podmiotu Publicznego 20

§ 6 Wynagrodzenie Partnera Prywatnego 21

§ 7 Premia 26

§ 8 Warunki dopuszczalności podwykonawstwa 27

§ 9 Odpowiedzialność Partnera Prywatnego wobec osób trzecich 27

§ 10 Gwarancja jakości 28

§ 11 Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy 30

§ 12 Ubezpieczenie 35

§ 13 Uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego 38

§ 14 Kary umowne 39

Rozdział III Realizacja Przedsięwzięcia 44

§ 15 Postanowienia ogólne 44

§ 16 Harmonogram 44

§ 17 Udostępnienie i stan Nieruchomości 47

Rozdział IIIA Okres Przygotowawczy 49

§ 18 Obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie sporządzania Dokumentacji Projektowej 49

§ 19 Współdziałanie Stron w zatwierdzaniu Dokumentacji Projektowej 49

§ 20 Prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej i Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia 50

Rozdział IIIB Okres Realizacyjny 52

§ 21 Obowiązki Partnera Prywatnego 52

§ 22 Szczególne uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego 53

§ 23 Zakończenie robót budowlanych 54

§ 24 Odbiór Obiektów Celu Publicznego 55

Rozdział IV Okres Utrzymania i Zarządzania 56

§ 25 Obowiązki Partnera Prywatnego ... 56

Rozdział V Podział ryzyk i zadań pomiędzy Partnerami, wkład własny Podmiotu Publicznego i zasady zwrotu wkładu własnego ... 59

§ 26 Wkład własny Podmiotu Publicznego ... 59

§ 27 Oznaczenie Nieruchomości ... 59

§ 28 Zasady zwrotu wkładu własnego Podmiotu Publicznego ... 59

§ 29 Dodatkowe zobowiązania Partnera Prywatnego w zakresie wkładu własnego Podmiotu Publicznego ... 61

§ 30 Podział ryzyk pomiędzy Partnerami ... 61

Rozdział VI Postanowienia końcowe ... 68

§ 31 Okres Obowiązywania Umowy ... 68

§ 32 Rozwiązanie Umowy ... 68

§ 33 Rozliczenia Stron w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy ... 70

§ 34 Zmiana Umowy ... 72

§ 35 Zawiadomienia ... 75

§ 36 Rozwiązywanie sporów ... 78

§ 37 Właściwość Prawa i Właściwość Sądu ... 78

§ 38 Pozostałe postanowienia ... 78

Zestawienie załączników do Umowy: ... 78

zawarta w Gdańsku w dniu 22 listopada 2019 roku pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku, przy ulicy Nowe Ogrody 8/12, NIP 5830011969

reprezentowaną przez:

Aleksandrę Dulkiewicz, legitymującą się dowodem osobistym [redacted] ważnym do dnia [redacted], PESEL [redacted], według oświadczenia zamieszkałą [redacted]- Prezydenta Miasta Gdańska;
Alana Aleksandrowicza, legitymującego się dowodem osobistym [redacted] ważnym do dnia [redacted], PESEL [redacted], według oświadczenia zamieszkałego [redacted],. - Zastępcę Prezydenta Miasta Gdańska,

zwaną dalej „***Gminą***" lub „***Podmiotem Publicznym***"

przy kontrasygnacie Teresy Blacharskiej, legitymującej się dowodem osobistym [redacted] ważnym do dnia [redacted], PESEL: [redacted], zamieszkałej w [redacted] - Skarbnika Miasta

a

GGI Dolne Miasto Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Budowlanych 48, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000638432, NIP: 5842753381, REGON: 365461729,

reprezentowaną przez komplementariusza:
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Budowlanych 48, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000635849, NIP: 5842752921, REGON: 365349300, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy), w imieniu której działają:

Luiza Gruntkowska, legitymująca się dowodem osobistym [redacted] ważnym do dnia [redacted], PESEL [redacted], zamieszkała w [redacted]– Wiceprezes Zarządu GGI Dolne Miasto Sp. z o.o – Komplementariusza;
Mikołaj Konopka, legitymujący się dowodem osobistym [redacted] ważnym do dnia [redacted] PESEL [redacted], zamieszkały w [redacted] – Wiceprezes Zarządu GGI Dolne Miasto Sp. z.o.o. – Komplementariusza,

należycie upoważnieni do reprezentacji na podstawie odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego, stanowiących załącznik 2 do **Umowy**.

zwaną dalej „***Partnerem Prywatnym***"

zwane dalej łącznie „***Stronami***" lub bądź każda z osobna „***Stroną***" lub „***Partnerem***".

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. **Podmiot Publiczny** zamierza wraz z **Partnerem Prywatnym** zrealizować **Przedsięwzięcie** polegające na zagospodarowaniu obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku.
2. Celem **Przedsięwzięcia** jest kompleksowe zagospodarowanie i zabudowa **Nieruchomości Celu Publicznego** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego** na obszarze Dolnego Miasta w Gdańsku, zgodnie z **MPZP**. Zamiarem **Gminy** jest rewaloryzacja obszaru inwestycyjnego poprzez stworzenie spójnej zabudowy, poprawę jakości przestrzeni publicznej i infrastruktury technicznej, z jednoczesnym usprawnieniem funkcjonalności układu komunikacyjnego Dolnego Miasta oraz stworzenie bazy infrastrukturalnej dla społecznych działań rewitalizacyjnych. Nadto celem **Przedsięwzięcia** jest realizacja celu publicznego, a zarazem jednego z podstawowych zadań własnych **Gminy**, wynikającego z **Ustawy o samorządzie gminnym**, **Ustawy o gospodarce komunalnej** oraz **Ustawy o gospodarce nieruchomościami**, jakim jest ochrona zabytków i opieka nad zabytkami. Przedsięwzięcie służy także realizacji zadań własnych **Podmiotu Publicznego** z zakresu: gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego; wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz; kultury, w tym bibliotek miejskich i innych placówek upowszechniania kultury; kultury fizycznej, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych; promocji gminy.
3. W ramach **Przedsięwzięcia Partner Prywatny** wykona, poza **Obiektami Celu Publicznego**, także **Obiekty Celu Komercyjnego**, którymi **Partner Prywatny** będzie mógł dysponować zgodnie z postanowieniami **Umowy**. Uprawnienie **Partnera Prywatnego** do pobierania pożytków wynikające z prawa do dysponowania Obiektami Celu Komercyjnego, stanowi wynagrodzenie **Partnera Prywatnego** za zrealizowanie **Przedsięwzięcia**.
4. **Gmina** w dniu 3 sierpnia 2016 roku opublikowała w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, BIP oraz na stronie internetowej: www.gdansk.pl ogłoszenie, którego przedmiotem było zrealizowanie **Przedsięwzięcia** polegającego na zagospodarowaniu obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku z udziałem **Partnera Prywatnego**. Postępowanie na wybór **Partnera Prywatnego** zostało wszczęte na podstawie **Ustawy o koncesji** i **Ustawy PPP**.
5. Komisja negocjacyjna została powołana decyzją nr BZP-271-038/WPG/16/KB/IB Dyrektora Biura Zamówień Publicznych z dnia 14 czerwca 2016 roku. W okresie od 12 grudnia 2016 roku do 28 lipca 2017 roku komisja negocjacyjna przeprowadziła negocjacje z kandydatami, którzy złożyli prawidłowe wnioski o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.
6. Prezydent Miasta Gdańska, na podstawie rekomendacji odnoszących się do złożonych ofert, otrzymanych od komisji negocjacyjnej, o której mowa w pkt 5 powyżej, wybrał **Ofertę najkorzystniejszą**. Oferent, który złożył **Ofertę najkorzystniejszą** uchylił się od zawarcia umowy – akt notarialny Rep. A nr 4073/2019. Zgodnie z art. 21 ust.3 **Ustawy o koncesji Podmiot Publiczny** może zawrzeć umowę z Oferentem, który złożył Ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert spełniających wymagania określone w Opisie Warunków Partnerstwa. Prezydent Miasta Gdańska wyłonił **Partnera Prywatnego** z udziałem, którego **Podmiot Publiczny** będzie realizował **Przedsięwzięcie**.
7. **Partner Prywatny** zobowiązał się do zrealizowania **Przedsięwzięcia** zgodnie z przepisami **Prawa**, na warunkach i zasadach określonych w **Umowie**.
8. **Strony** wyraziły wolę wspólnego zrealizowania **Przedsięwzięcia** w celu kompleksowego zagospodarowania obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku, łączącego w sobie cele publiczne i komercyjne.

Strony zawarły **Umowę** o następującej treści:

ROZDZIAŁ I
DEFINICJE

Strony ustaliły, że użyte w **Umowie** wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

1. **Badania archeologiczne** – należy przez to rozumieć wymagane przez **MPZP** badania archeologiczne na **Obszarze Przedsięwzięcia** w zakresie wskazanym przez **MPZP**, jak i inne wymagane **Prawem** badania archeologiczne wynikające z toku prac prowadzonych pod nadzorem archeologicznym.
2. **Budowa** – należy przez to rozumieć ogół czynności prawnych i faktycznych podejmowanych przez **Partnera Prywatnego** w ramach realizacji **Przedsięwzięcia**, polegających na wybudowaniu **Obiektów Celu Publicznego** i realizację **Celu Komercyjnego** zgodnie z **Dokumentacją Projektową**, ustaleniami **MPZP**, **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną,** postanowieniami **Umowy** oraz przepisami **Prawa**.
3. **Cel Publiczny** – należy przez to rozumieć kompleksowe zagospodarowanie i zabudowę **Nieruchomości Celu Publicznego**, zgodnie z **MPZP** i **Umową**, a w szczególności **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**. Zagospodarowanie, o którym mowa powyżej ma na celu rewaloryzację obszaru inwestycyjnego poprzez stworzenie spójnej zabudowy, poprawę jakości przestrzeni publicznej i infrastruktury technicznej, z jednoczesnym usprawnieniem funkcjonalności układu komunikacyjnego Dolnego Miasta oraz stworzenie bazy infrastrukturalnej dla społecznych działań rewitalizacyjnych.
4. **Cel Komercyjny** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, zgodnie z **MPZP** i **Umową**, a w szczególności **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**.
5. **Centrum Aktywności Lokalnej** – należy przez to rozumieć następujące **Obiekty Celu Publicznego**: obiekt o funkcji kulturalnej, obiekt o funkcji oświaty (przedszkole), obiekty sportowe i rekreacyjne zgodnie z wytycznymi dotyczącymi realizacji **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącymi **Załącznik nr 11** do **Umowy**.
6. **Decyzje** – należy przez to rozumieć wszelkie decyzje, zgody, pozwolenia, uzgodnienia, akty administracyjne oraz inne dokumenty wydawane przez organy i instytucje publiczne, czy też brak sprzeciwu takich podmiotów, pozostające w zakresie realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym przede wszystkim **Decyzje Budowlane** oraz decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie oraz wszelkie uzgodnienia, zatwierdzenia i stanowiska wydawane m.in. przez Państwową Inspekcję Sanitarną, Państwową Straż Pożarną i **Organ konserwatorski.**
7. **Decyzje Budowlane** – należy przez to rozumieć wszelkie decyzje, zgody, pozwolenia, uzgodnienia, stanowiska organów lub instytucji publicznych, w tym brak sprzeciwu takich podmiotów, oraz inne akty administracyjne niezbędne do realizacji robót budowlanych w ramach **Przedsięwzięcia**, w tym przede wszystkim decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.
8. **Dokumentacja Projektowa** – należy przez to rozumieć dokumentację projektową, przygotowaną przez **Partnera Prywatnego**, zgodną z **Prawem,** w szczególności z **Prawem budowlanym** oraz **Umową**, niezbędną do uzyskania **Decyzji Budowlanych** i **Budowy Obiektów** w ramach **Przedsięwzięcia**, w szczególności **Projekt Budowlany**.
9. **Dokumentacja Realizacji Przedsięwzięcia –** należy przez to rozumieć całokształt dokumentacji dotyczącej **Budowy Obiektów**, w tym w szczególności **Decyzje Budowlane**, dziennik budowy, protokoły odbiorów, w tym protokoły **Odbiorów Obiektów Celu Publicznego**, **Projekt Budowlany**, **Projekt Wykonawczy** oraz całokształt dokumentacji dotyczącej użytkowania **Obiektów**, w tym w szczególności decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie każdego z **Obiektów** lub dokonanie zawiadomienia bez sprzeciwu o zakończeniu budowy zgodnie z **Prawem budowlanym Obiektu** oraz projekty powykonawcze.
10. **Dzień Roboczy** – należy przez to rozumieć dni od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy.

11. **Etap/Etapy** – należy przez to rozumieć części **Przedsięwzięcia** w zakresie realizacji **Obiektów Celu Komercyjnego**, zgodnie z podziałem określonym w **Harmonogramie**.
12. **Etap I - V** – należy przez to rozumieć realizowanie **Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego** przez **Partnera Prywatnego** w części określonej w **Ofercie**, w terminach i zakresie określonym w **Harmonogramie**, kończący się uzyskaniem ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonaniem zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętym bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** dla ostatniego z **Obiektów Celu Komercyjnego** wchodzących w skład **Etapu I – V.**
13. **Harmonogram rzeczowo-finansowy/Harmonogram** – należy przez to rozumieć dokument sporządzony przez **Partnera Prywatnego**, stanowiący załącznik do **Oferty**, wskazujący w szczególności: **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** (określony w latach i miesiącach wraz z podaniem konkretnych terminów dla kluczowych zdarzeń), szacowane koszty realizacji **Obiektów** wraz z podaniem źródeł ich finansowania.
14. **Instytucja finansowa** – należy przez to rozumieć bank, fundusz inwestycyjny, towarzystwo funduszy inwestycyjnych, alternatywną spółkę inwestycyjną zarządzaną przez zarządzającego ASI w rozumieniu przepisów o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, prowadzącego działalność na podstawie zezwolenia oraz takiego zarządzającego, zakład ubezpieczeń, zakład reasekuracji, towarzystwo emerytalne, fundusz emerytalny lub dom maklerski, mające siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej albo w państwie należącym do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD).
15. **K.c./Kodeks cywilny** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz.1145 z późn. zm.).
16. **Komitet Sterujący** – należy przez to rozumieć powołany przez **Strony**, zespół koordynujący realizację **Przedsięwzięcia**, rozstrzygający spory i podejmujący decyzje w istotnych sprawach dotyczących realizacji **Przedsięwzięcia**, w skład którego wchodzić będą umocowani do podejmowania wiążących decyzji przedstawiciele **Podmiotu Publicznego** lub podmiotów z nim powiązanych oraz **Partnera Prywatnego**. **Komitet Sterujący** będzie właściwy do podejmowania działań i decyzji we wszystkich sytuacjach, w których **Umowa** odsyła do decyzji lub działania **Stron**, a w szczególności będzie ciałem właściwym do zlecania wykonania lub podejmowania działań wedle własnego wyboru, w zakresie wszelkich procedur, jakie **Umowa** przewiduje w obszarze: zmian **Harmonogramu**, zmian treści **Umowy**, jak i rozwiązywania sytuacji spornych.
17. **Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna** – należy przez to rozumieć wykonane przez **Partnera Prywatnego** opracowanie wraz z pozytywną opinią **Organu konserwatorskiego**, zgodne z wymaganiami i warunkami określonymi w dokumencie pod nazwą „Opis Warunków Partnerstwa**"**, stanowiące załącznik do **Oferty**, na podstawie którego **Partner Prywatny** dokona **Zaprojektowania** i **Budowy** i wybuduje **Obiekty** w ramach **Przedsięwzięcia**.
18. **MPZP** – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Gdańska Nr LII/1775/2006 z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście, rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku (ozn. 1124) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 97, poz. 2010 z dnia 15 września 2006 roku, uchwałę Rady Miasta Gdańska Nr XXXV/1053/2005 z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście, rejon Dolnego Miasta w mieście Gdańsku (ozn. 1113) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 52, poz. 10030 z dnia 1 czerwca 2005 roku oraz uchwałę Rady Miasta Gdańska Nr XIV/455/2003 z dnia 30 października 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście, rejon ulic Chłodnej i Sadowej w mieście Gdańsku (ozn.1132) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 149, poz. 2633 z dnia 26 listopada 2003 roku, jak również inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące obecnie lub w przyszłości dla **Obszaru Przedsięwzięcia**.
19. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć zbiorcze oznaczenie **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Nieruchomości Celu Publicznego.**

20. **Nieruchomości Celu Komercyjnego –** należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność **Podmiotu Publicznego**, na których będą realizowane **Obiekty Celu Komercyjnego** i które zostaną sprzedane **Partnerowi Prywatnemu** w ramach **Przedsięwzięcia**, Wzór **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** stanowi **Załącznik nr 17** do **Umowy**. **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wskazane są w Wykazie **Nieruchomości,** stanowiącym **Załącznik nr 12** do **Umowy.**
21. **Nieruchomości Celu Publicznego –** należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność **Podmiotu Publicznego**, które zostaną udostępnione **Partnerowi Prywatnemu** na cele budowlane w ramach **Przedsięwzięcia**, na których zostaną zrealizowane **Obiekty Celu Publicznego**. **Nieruchomości Celu Publicznego** wskazane są w Wykazie **Nieruchomości**, stanowiącym **Załącznik nr 12** do **Umowy**.
22. **Nota ostrzegawcza** – należy przez to rozumieć pismo wystosowane przez **Stronę** do drugiej **Strony**, z którego wynika dokonane przez **Stronę** naruszenie **Umowy,** polegające na działaniu lub zaniechaniu oraz termin do usunięcia stanu naruszenia.
23. **Obiekt/Obiekty** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 1 **Prawa budowlanego** wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, które zostaną wybudowane przez **Partnera Prywatnego** w ramach **Przedsięwzięcia**.
24. **Obiekty Celu Komercyjnego** – należy przez to rozumieć **Obiekty** wybudowane w ramach **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego** na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, zgodnie z postanowieniami **MPZP** oraz **Umowy**, w szczególności zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną** i przepisami **Prawa**.
25. **Obiekty Celu Publicznego –** należy przez to rozumieć Obiekty, które zostaną wybudowane i zagospodarowane na **Nieruchomościach Celu Publicznego** zgodnie z Wytycznymi dotyczącymi realizacji **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącymi **Załącznik nr 11** do **Umowy** oraz postanowieniami **MPZP** oraz **Umową**, a w szczególności **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** i przepisami **Prawa**.
26. **Obszar Przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć teren, na którym zostanie zrealizowane **Przedsięwzięcie**, obejmujący **Nieruchomości**. Poglądowa mapa **Obszaru Przedsięwzięcia** stanowi **Załącznik nr 20** do **Umowy**.
27. **Odbiór Obiektów Celu Publicznego/Obiektu Celu Publicznego –** należy przez to rozumieć każdorazowe formalne przekazanie przez **Partnera Prywatnego Podmiotowi Publicznemu Obiektu Celu Publicznego**, które następuje w dacie podpisania protokołu **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, na zasadach określonych w **Umowie**.
28. **Oferta –** należy przez to rozumieć ofertę wraz z załącznikami, złożoną przez **Partnera Prywatnego**, która została uznana przez **Podmiot Publiczny** za **Ofertę najkorzystniejszą** w ramach postępowania nr BZP-271-038/WPG/16/KB/IB na wybór partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia pn. „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku", stanowiącą **Załącznik nr 1** do **Umowy**. Załącznikami do **Oferty** są następujące dokumenty:
    1. **Koncepcja urbanistyczno– architektoniczna**;
    2. **Harmonogram rzeczowo - finansowy** realizacji i finansowania **Przedsięwzięcia**;
    3. Tabela przedstawiająca podział zadań i ryzyk pomiędzy **Podmiotem Publicznym** a **Partnerem Prywatnym** związanych z **Przedsięwzięciem**;
    4. Dokument potwierdzający wniesienie wadium;
    5. Aktualny odpis z właściwego rejestru, potwierdzający uprawnienie do występowania w obrocie prawnym wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu do złożenia **Oferty**;
    6. Pełnomocnictwa osób upoważnionych do podpisania oferty;
    7. Zgoda organów korporacyjnych i inne zgody **Partnera Prywatnego** niezbędne do zawarcia **Umowy** i przyjęcie zobowiązań z niej wynikających;
    8. Dokumenty stanowiące aktualizację i wyjaśnienia do Oferty.
29. **Oferta najkorzystniejsza** – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans wszystkich kryteriów opisanych w dokumencie pod nazwą „Opis Warunków Partnerstwa", przygotowanym dla wyboru partnera prywatnego dla zrealizowania **Przedsięwzięcia**.

30. **Okres Obowiązywania Umowy –** należy przez to rozumieć **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** wskazany przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** oraz **Okres Utrzymania i Zarządzania** dla **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania zgodnie z **Umową.**
31. **Okres Przygotowawczy –** należy przez to rozumieć wstępny podetap realizacji **Przedsięwzięcia** dla każdego z **Etapów**, w ramach którego **Partner Prywatny** przygotuje **Dokumentację Projektową** i uzyska **Decyzje Budowlane** niezbędne do realizacji poszczególnych **Etapów Przedsięwzięcia**. **Okres Przygotowawczy** odnosi się odpowiednio do **Obiektów Celu Publicznego** i obejmuje przygotowanie **Dokumentacji Projektowej** dla poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** oraz uzyskanie przez **Partnera Prywatnego Decyzji Budowlanych** niezbędnych do zrealizowania **Obiektów Celu Publicznego**.
32. **Okres Realizacji Przedsięwzięcia –** należy przez to rozumieć okres 96 (słownie dziewięćdziesiąt sześć) miesięcy wskazany w **Ofercie**, liczony od dnia podpisania **Umowy** do czasu uzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie ostatniego **Obiektu** wchodzącego w skład **Przedsięwzięcia** albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** dla ostatniego **Obiektu** wchodzącego w skład **Przedsięwzięcia**.
33. **Okres Realizacyjny** – należy przez to rozumieć okres realizacji **Przedsięwzięcia** dla każdego z **Etapów**, w ramach którego **Partner Prywatny** będzie wykonywał roboty budowlane mające na celu zrealizowanie **Obiektów Celu Komercyjnego** wchodzących w zakres **Przedsięwzięcia** oraz przystąpi do użytkowania **Obiektów Celu Komercyjnego**, tj. uzyska ostateczne decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokona zawiadomienia, przyjętego bez sprzeciwu, o zakończeniu budowy **Obiektów Celu Komercyjnego**, zgodnie z **Prawem budowlanym**. **Okres Realizacyjny** odnosi się odpowiednio do każdego z **Obiektów Celu Publicznego** i obejmuje realizację rozumianą jako zrealizowanie poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** oraz przystąpienie do użytkowania **Obiektów Celu Publicznego**, tj. uzyskanie ostatecznych decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonanie zawiadomienia, przyjętego bez sprzeciwu, o zakończeniu budowy **Obiektów Celu Publicznego**, zgodnie z **Prawem budowlanym**.
34. **Okres Utrzymania i Zarządzania** – należy przez to rozumieć okres, w ramach którego **Partner Prywatny** utrzymuje i zarządza **Obiektami Celu Publicznego** na zasadach i w zakresie określonym w **Umowie**. Okres ten rozpoczyna się po przekazaniu pierwszego **Obiektu Celu Publicznego** przez **Podmiot Publiczny Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania, a kończy ostatniego dnia utrzymania i zarządzania **Obiektu Celu Publicznego**, którego okres utrzymania i zarządzania kończy się najpóźniej ze wszystkich okresów utrzymania i zarządzania **Obiektami Celu Publicznego**. **Okres Utrzymania i Zarządzania** wskazany jest w **Ofercie** osobno dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na podstawie **Umowy** i trwa przez okres wskazany w **Ofercie**.
35. **Organ konserwatorski** – należy przez to rozumieć organ uprawniony do wydawania wiążących decyzji w zakresie związanym z ochroną zabytków, a w szczególności odpowiednio właściwy miejscowy konserwator zabytków, odpowiednio właściwy wojewódzki konserwator zabytków lub właściwy organ na szczeblu centralnym oraz każdy inny organ, który w przyszłości przejmie kompetencje lub zastąpi miejskiego, wojewódzkiego konserwatora zabytków lub inny organ uprawniony do ochrony zabytków.
36. **Prawo** – należy przez to rozumieć wszystkie przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terenie Rzeczpospolitej Polskiej, które mają lub mogą mieć zastosowanie w związku z realizacją **Przedsięwzięcia** i wykonaniem **Umowy,** oraz **MPZP**.
37. **Prawo autorskie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 z późn. zm.).
38. **Prawo budowlane** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U z 2019r. poz.1186 z późn. zm.) oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze.

39. **Projekt Budowlany** należy przez to rozumieć projekt budowlany w rozumieniu **Prawa budowlanego**, wykonany przez **Partnera Prywatnego** zgodnie z przepisami **Prawa** i postanowieniami **Umowy**, w tym w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną**.
40. **Projekt Wykonawczy** – należy przez to rozumieć projekt wykonawczy wykonany na podstawie **Projektu Budowlanego** przez **Partnera Prywatnego** zgodnie z przepisami **Prawa** i postanowieniami **Umowy**.
41. **Przedsięwzięcie** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 **Ustawy PPP**, realizowane wspólnie przez **Podmiot Publiczny** i **Partnera Prywatnego**, zgodnie z **Prawem** i **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, **Ofertą** i **Harmonogramem**, polegające na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie **Nieruchomości** na **Obszarze Przedsięwzięcia**, zgodnie z **MPZP** i **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną,** stworzenie reprezentatywnej zabudowy stanowiącej architektoniczno-funkcjonalną wizytówkę miasta Gdańska wraz z jednoczesną odbudową infrastruktury drogowej i sieciowej oraz wkomponowaniem obiektów zabytkowych w nową zabudowę i ochroną zabytków, co jest niezbędne, aby powyższy obszar mógł ponownie stać się funkcjonującą częścią miasta Gdańska. Nadto celem **Przedsięwzięcia** jest budowa **Obiektów Celu Publicznego** oraz realizacja celu publicznego, a zarazem jednego z podstawowych zadań własnych **Gminy**, wynikającego z **Ustawy o samorządzie gminnym**, **Ustawy o gospodarce komunalnej** oraz **Ustawy o gospodarce nieruchomościami**, jakim jest ochrona zabytków i opieka nad zabytkami. Zakres **Przedsięwzięcia** obejmuje **Zaprojektowanie**, sfinansowanie i **Budowę Obiektów** wchodzących w skład **Przedsięwzięcia,** a następnie oddanie do utrzymania i zarządzania wskazanych w **Umowie Obiektów Celu Publicznego Partnerowi Prywatnemu**. **Przedsięwzięcie** będzie realizowane **Etapami**. Ilość **Etapów** została określona w **Ofercie**.
42. **Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego –** należy przez to rozumieć umowę, na mocy której **Podmiot Publiczny** zobowiązał się do zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na podstawie której dojdzie do przeniesienia praw własności do **Nieruchomości Celu Komercyjnego** na rzecz **Partnera Prywatnego**. Wzór **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** stanowi **Załącznik nr 17** do **Umowy**.
43. **Przypadek Opóźnienia –** należy przez to rozumieć wystąpienie któregokolwiek z poniższych zdarzeń, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do **Decyzji** wydawanych w trakcie realizacji **Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** lub **Obiektów Celu Komercyjnego** zdarzenia odnoszące się do **Partnera Prywatnego** mają także zastosowanie do podmiotu trzeciego wskazanego przez **Partnera Prywatnego**, jeżeli będzie występował o wydanie **Decyzji** w imieniu i na rzecz **Partnera Prywatnego**:
    1) wystąpienie **Siły wyższej**;
    2) niewywiązanie się przez **Podmiot Publiczny** z jego obowiązków wynikających z niniejszej **Umowy**, co w sposób bezpośredni utrudnia lub uniemożliwia wykonywanie obowiązków **Partnera Prywatnego** wynikających z **Umowy**;
    3) niewywiązanie się przez **Partnera Prywatnego** z jego obowiązków wynikających z niniejszej **Umowy**, co w sposób bezpośredni utrudnia lub uniemożliwia wykonywanie obowiązków **Podmiotu Publicznego** wynikających z **Umowy**;
    4) nieuzyskanie przez **Partnera Prywatnego Decyzji** w terminie zakładanym w **Harmonogramie**, w szczególności w wyniku przekroczenia przez właściwe organy lub urzędy administracyjne terminów wskazanych w obowiązujących przepisach **Prawa**, w tym w kodeksie postępowania administracyjnego, przewidzianych dla dokonywania uzgodnień, wydawania **Decyzji**, lub wystąpienia opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy lub urzędy, pod warunkiem zachowania przez **Partnera Prywatnego** należytej staranności z przyczyn od niego niezależnych, pomimo złożenia prawidłowego wniosku o wydanie **Decyzji** oraz wypełnienia wszystkich obowiązków prawidłowo nałożonych przez organ w toku postępowania;
    5) opóźnienia w związku z okolicznością zakwestionowania **Decyzji** w trybie przewidzianym w kodeksie postępowania administracyjnego lub innych przepisach **Prawa**, lub powstaniem sporu

przed sądem powszechnym lub sądem administracyjnym, które nie są następstwem przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;

6) wydania przez właściwy sąd lub organ administracji publicznej orzeczenia, z którego wynika obowiązek wstrzymania lub zaniechania prac w **Okresie Przygotowawczym** lub **Budowy**, jeżeli przyczyna wydania takiego orzeczenia nie wynika z okoliczności leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
7) wystąpienie innych przyczyn zewnętrznych niezależnych od **Podmiotu Publicznego** lub **Partnera Prywatnego** skutkujące niemożliwością prowadzenia **Budowy**, takich jak:
   a) zanieczyszczenia i skażenia gleby na **Obszarze Przedsięwzięcia** występujące w dacie zawarcia **Umowy**, a także inne zanieczyszczenia i skażenia gleby powstałe po dacie zawarcia **Umowy** z przyczyn niezależnych od **Partnera Prywatnego**;
   b) brak możliwości dojazdu na **Obszar Przedsięwzięcia** wynikający z awarii, przebudowy lub remontów dróg dojazdowych;
   c) wstrzymanie budowy w celu przebadania i zabezpieczenia odkrycia archeologicznego na **Obszarze Przedsięwzięcia**;
   d) wystąpienie niewypałów lub niewybuchów na **Obszarze Przedsięwzięcia**;
   e) wystąpienia katastrofy budowlanej oraz stanu zagrożenia katastrofą budowlaną, jeżeli katastrofa lub stan zagrożenia nie wynika z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   f) ustalenie, że zastane na **Nieruchomościach** warunki geologiczne lub hydrologiczne uniemożliwiają bądź istotnie utrudniają zagospodarowanie tych **Nieruchomości** lub realizację **Przedsięwzięcia**.
8) wejście w życie, zmianę, uchylenie lub stwierdzenie nieważności – po dacie podpisania niniejszej **Umowy** – jakiegokolwiek **Prawa** w zakresie mającym wpływ na realizację **Umowy** przez którąkolwiek ze **Stron**, z zastrzeżeniem szczegółowych postanowień **Umowy**, w tym postanowień **Umowy** dotyczących wejścia w życie nowego **MPZP**/zmiany obowiązującego **MPZP**/uchylenia obowiązującego **MPZP** / stwierdzenia nieważności obowiązującego **MPZP**;
9) inne zdarzenia lub okoliczności, za które ani **Podmiot Publiczny** ani **Partner Prywatny** z obiektywnych przyczyn nie mogą ponosić odpowiedzialności, a które uniemożliwiają lub w sposób istotny utrudniają wykonanie obowiązków przez którąkolwiek ze **Stron**.

Na powyższe okoliczności i zdarzenia, o których mowa w pkt. 3) do 9), nie może powoływać się **Strona**, która za daną okoliczność lub zdarzenie odpowiada w ramach przyjętych na siebie w **Ofercie** fakultatywnego zadania i ryzyka, jeżeli z tego tytułu otrzymała dodatkowe punkty w ramach oceny **Ofert**, chyba że do danej okoliczności lub zdarzenia przyczyni się druga **Strona** lub są one wynikiem wystąpienia **Siły wyższej**.

44. **Przyrzeczona Umowa Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** – należy przez to rozumieć umowę zawartą w celu wykonania **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
45. **Rękojmia** – należy przez to rozumieć rękojmię za **Wady** w rozumieniu art. 556 **Kodeksu cywilnego**.
46. **Roboty ulegające zakryciu lub zanikające** – należy przez to rozumieć prace budowlane, które podczas procesu inwestycyjnego i realizacji **Przedsięwzięcia** ulegają zakryciu lub zanikowi.
47. **Siła wyższa** – należy przez to rozumieć zewnętrzne zdarzenie, nieprzewidywalne i niezależne od woli **Stron**, uniemożliwiające lub znacznie utrudniające wykonanie **Umowy** w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności **Stron**. Za przejawy **Siły wyższej Strony** uznają w szczególności: (i) wojnę, wojnę domową, konflikt zbrojny, stan wyjątkowy, akty sabotażu, akty terrorystyczne lub inne podobne wydarzenia zagrażające porządkowi publicznemu, (ii) skażenie nuklearne, chemiczne lub biologiczne, (iii) fale ciśnieniowe spowodowane przez urządzenia poruszające się z prędkością ponaddźwiękową, (iv) wybuch, trzęsienia ziemi, huragan lub inny silny wiatr uniemożliwiający prowadzenie prac budowlanych, powódź, osuwanie się ziemi, pożar, sztorm, klęskę żywiołową, długotrwałe opady (związane z pogorszeniem się warunków pogodowych) oraz długotrwałe niskie temperatury lub inne nadzwyczajne zjawiska atmosferyczne obejmujące swoim działaniem **Obszar Przedsięwzięcia**, (v)

strajki lub inne spory lub niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje mające wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**, (vi) nadzwyczajne sytuacje w kontaktach międzynarodowych, w szczególności embargo lub sankcje gospodarcze, wpływające na realizację **Przedsięwzięcia**.

48. **Stan budowy „0"** – należy przez to rozumieć odnotowane w dzienniku budowy doprowadzenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Komercyjnego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych do poziomu projektowanego zero, minus wierzchnie warstwy wykończeniowe. Na **Stan budowy „0" Obiektów Celu Komercyjnego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio następujące prace: wykonanie fundamentów wraz z płytą denną i konstrukcją podziemną **Obiektu Celu Komercyjnego** stanowiącego budynek, ścian zewnętrznych i wewnętrznych nośnych, słupów oraz stropów nad kolejnymi kondygnacjami piwnic.
49. **Stan budowy „PNU"** - należy przez to rozumieć osiągnięcie przez **Obiekt Celu Komercyjnego** stanu, w którym ten **Obiekt Celu Komercyjnego** objęty jest decyzją o pozwoleniu na użytkowanie lub w odniesieniu do tego **Obiektu Celu Komercyjnego** dokonano zawiadomienia o zakończeniu robót przyjętego bez sprzeciwu.
50. **Układ Komunikacyjny** – należy przez to rozumieć **Obiekt Celu Publicznego** realizowany przez **Partnera Prywatnego**, obejmujący wykonanie i zagospodarowanie elementów szczegółowo wskazanych w **Załączniku nr 11** do **Umowy**.
51. **Umowa** – należy przez to rozumieć niniejszą umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym dla **Przedsięwzięcia** wraz ze wszystkimi załącznikami stanowiącymi integralną część **Umowy**.
52. **Ustawa o drogach publicznych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.).
53. **Ustawa o gospodarce komunalnej** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 712 z późn. zm.).
54. **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).
55. **Ustawa o koncesji** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1528).
56. **Ustawa PPP** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1445 z późn. zm.).
57. **Ustawa o samorządzie gminnym** – należy przez to rozumieć ustawę z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.).
58. **Wady** – należy przez to rozumieć wszelkie niezgodności z **Prawem**, **Umową** oraz **Zasadami wiedzy technicznej**, usterki, nieprawidłowości (w tym niekompletność) w **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** dotyczącej **Obiektów**, w szczególności **Dokumentacji Projektowej** oraz **Obiektów**. **Wadą** jest również brak właściwości **Obiektów**, o których istnieniu **Partner Prywatny** zapewnił pisemnie **Podmiot Publiczny**.
59. **Zagwarantowanie finansowania** – należy przez to rozumieć zapewnienie przez **Partnera Prywatnego** środków finansowych w wysokości niezbędnej do realizacji **Przedsięwzięcia**, zgodnie z treścią § 4 ust. 2-8 **Umowy.**
60. **Zakres Utrzymania i Zarządzania OCP** - należy przez to rozumieć dokument określający szczegółowe wymogi stawiane **Partnerowi Prywatnemu** co do zakresu i jakości wykonania zadań z zakresu **Zarządzania i Utrzymania Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do zarządzania i utrzymania, stanowiący **Załącznik nr 15** do **Umowy**.
61. **Zaprojektowanie** – należy przez to rozumieć ogół czynności prawnych i faktycznych podejmowanych przez **Partnera Prywatnego** w ramach realizacji **Przedsięwzięcia**, polegających na sporządzeniu prawidłowej **Dokumentacji Projektowej** i uzyskaniu **Decyzji Budowlanych** niezbędnych do realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym do uzyskania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy **Obiektu** bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego**.
62. **Zasady wiedzy technicznej** – należy przez to rozumieć zespół zasad oraz wiadomości fachowych, dotyczących procesu budowlanego, obowiązujących wykonawców oraz projektantów, których uwzględnienia w procesie budowlanym można oczekiwać od projektantów i wykonawców w związku

z ich doświadczeniem oraz profesjonalizmem, które wynikają ze współczesnej nauki, a dotyczą głównie rozwiązań technicznych i technologicznych, sposobu budowy oraz rozwiązań projektowych.

63. **Zielone Tereny Rekreacyjne –** należy przez to rozumieć **Obiekty Celu Publicznego** niewchodzące w zakres **Centrum Aktywności Lokalnej** oraz **Układu Komunikacyjnego**, zgodnie z wytycznymi dotyczącymi realizacji **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącymi **Załącznik nr 11** do **Umowy.**

Rozdział II
Postanowienia ogólne

§ 1 Podstawa prawna Umowy

1. **Umowa** została zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania na wybór **Partnera Prywatnego** dla **Przedsięwzięcia**, które zostało przeprowadzone w trybie **Ustawy o koncesji** i przepisów **Ustawy PPP**.
2. **Partner Prywatny** wykonując obowiązki dotyczące zrealizowania **Układu Komunikacyjnego** uregulowane w **Umowie**, wypełnia tym samym zobowiązania spoczywające na inwestorze inwestycji niedrogowej, wynikające z art. 16 **Ustawy o drogach publicznych**.

§ 2 Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem **Umowy** jest określenie praw i obowiązków **Stron** związanych z realizacją **Przedsięwzięcia**.
2. W **Umowie Strony** określają zasady i warunki realizacji **Przedsięwzięcia**, z uwzględnieniem podziału zadań oraz ryzyk pomiędzy **Stronami**.
3. **Strony** zobowiązują się do współdziałania w celu kompleksowej realizacji **Przedsięwzięcia** zgodnie z postanowieniami **Umowy** oraz zgodnie z przepisami **Prawa**.
4. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do realizacji **Przedsięwzięcia** za wynagrodzeniem, w tym w szczególności do podjęcia i wykonania następujących czynności:
   1) przygotowania **Przedsięwzięcia** do realizacji, w tym w szczególności do podjęcia prawnych i faktycznych czynności niezbędnych do rozpoczęcia realizacji **Przedsięwzięcia**, **Zagwarantowania finansowania**, przygotowania **Projektu Budowlanego**, złożenia prawidłowych wniosków o uzyskanie wszystkich **Decyzji Budowlanych** niezbędnych do realizacji **Przedsięwzięcia** i uzyskania wszystkich **Decyzji Budowlanych** niezbędnych do realizacji **Przedsięwzięcia;**
   2) wybudowania **Obiektów** w ramach **Przedsięwzięcia**, złożenia prawidłowych wniosków o uzyskanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie **Obiektów** lub złożenia prawidłowego zawiadomienia o zakończeniu budowy **Obiektów**, zgodnie z **Prawem budowlanym** oraz złożenia prawidłowych wniosków o uzyskanie innych niezbędnych **Decyzji** oraz innych dokumentów wymaganych przepisami **Prawa** od właściwych organów;
   3) zawarcia umów dotyczących udostępnienia **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości Celu Publicznego oraz Nieruchomości Celu Komercyjnego**, a następnie do nabycia w drodze umowy sprzedaży od **Podmiotu Publicznego Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na których będzie realizowane **Przedsięwzięcie** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego,** na warunkach określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
5. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do zrealizowania **Przedsięwzięcia** w zakresie i terminach określonych w **Harmonogramie**, z zachowaniem należytej staranności i zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, z uwzględnieniem **Zasad wiedzy technicznej**, przy udziale swoich pracowników, podwykonawców lub osób trzecich, którym **Partner Prywatny** może zlecić wykonanie prac i zadań wchodzących w zakres **Przedsięwzięcia** i za których działania i zaniechania przyjmuje pełną odpowiedzialność, jak za własne działania i zaniechania.
6. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do utrzymania i zarządzania **Obiektami Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**, na warunkach i zasadach określonych w Rozdziale IV **Umowy**.
7. **Podmiot Publiczny** zobowiązał się w szczególności do wniesienia wkładu własnego w związku z **Przedsięwzięciem**, opisanego w Rozdziale V **Umowy**, w tym również do zawarcia umów dotyczących udostępnienia **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości Celu Publicznego** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, oraz zapłaty wynagrodzenia **Partnerowi Prywatnemu**, jak również do

współpracy z **Partnerem Prywatnym** przy realizacji **Przedsięwzięcia** na zasadach przewidzianych w **Umowie**.

§ 3 Oświadczenia Stron

1. **Podmiot Publiczny** oświadcza, że:
   1) jest uprawniony do zawarcia **Umowy**, a osoby reprezentujące **Podmiot Publiczny** posiadają odpowiednie uprawnienia, upoważnienia i zgody na zawarcie **Umowy**;
   2) **Umowa** stanowi ważne i wiążące zobowiązania **Podmiotu Publicznego**, a zobowiązania finansowe **Podmiotu Publicznego** związane z Umową, w szczególności związane z zapłatą wynagrodzenia **Partnera Prywatnego** (w zakresie partycypacji w kosztach budowy **Obiektów Celu Publicznego**), uzyskały kontrasygnatę Skarbnika Gminy Miasta Gdańska i ujęte zostały w uchwale nr XIV/295/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2019 roku, zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Gdańska.
   3) jest właścicielem **Nieruchomości** i są one wolne od wszelkich roszczeń i zobowiązań osób trzecich, poza prawami, ograniczeniami i roszczeniami ujawnionymi na dzień złożenia **Oferty** i dzień zawarcia **Umowy** w księgach wieczystych, prowadzonych dla **Nieruchomości** oraz poza tymi, które wynikają z **Umowy** lub o których **Podmiot Publiczny** informował pisemnie **Partnera Prywatnego** przed złożeniem przez niego **Oferty;**
   4) Rada Miasta Gdańska wyraziła zgodę na sprzedaż Nieruchomości Celu Komercyjnego Partnerowi Prywatnemu przez Podmiot w uchwale nr XV/338/19 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych na Dolnym Mieście w Gdańsku w trybie bezprzetargowym na rzecz partnera prywatnego w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
   5) zgodnie z najlepszą wiedzą nie istnieją jakiekolwiek złożone i nierozstrzygnięte wnioski dotyczące **Nieruchomości**, które podlegałyby rozpoznaniu przez sąd prowadzący księgi wieczyste dla **Nieruchomości**, a **Podmiotowi Publicznemu** nie są znane jakiekolwiek okoliczności, które uzasadniałyby złożenie takich wniosków po zawarciu **Umowy**, z zastrzeżeniem wniosku o wpis roszczenia **Partnera Prywatnego** o zawarcie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
   6) zgodnie z najlepszą wiedzą nie istnieją podstawy do wniesienia roszczeń lub wszczęcia przez jakąkolwiek osobę trzecią lub organ władzy publicznej jakiegokolwiek postępowania mogącego niekorzystnie wpłynąć na tytuł prawny **Podmiotu Publicznego** do **Nieruchomości**, jego zdolność do sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego Partnerowi Prywatnemu** oraz udostępnienia **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu** zgodnie z postanowieniami **Umowy** i wykonanie przez **Podmiot Publiczny** swoich zobowiązań wynikających z **Umowy**;
   7) nie toczą się żadne postępowania sporne dotyczące tytułu prawnego do **Nieruchomości**, jak również **Nieruchomości** nie są przedmiotem jakichkolwiek postępowań reprywatyzacyjnych lub restytucyjnych oraz że nie są znane **Podmiotowi Publicznemu** jakiekolwiek roszczenia reprywatyzacyjne lub restytucyjne osób trzecich w zakresie **Nieruchomości**;
   8) nie jest prowadzona z **Nieruchomości** egzekucja sądowa i administracyjna, jak również **Nieruchomości** nie są przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, ani nie zostały wobec nich wszczęte jakiekolwiek postępowania wywłaszczeniowe oraz zgodnie z najlepsza wiedzą nie istnieją podstawy do wszczęcia takich postępowań w przyszłości;
   9) nie są planowane oraz nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne oraz arbitrażowe, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na wykonanie przez **Podmiot Publiczny** zobowiązań wynikających z **Umowy**;
   10) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych zapewniający przejazd pojazdów i przejście pieszych.
2. **Partner Prywatny** oświadcza, że:

1) osoby reprezentujące **Partnera Prywatnego** przy zawarciu **Umowy** posiadają odpowiednie uprawnienia, upoważnienia i zgody do zawarcia i wykonania **Umowy** oraz innych dokumentów związanych z **Umową**, a **Umowa** stanowi ważne i wiążące zobowiązanie **Partnera Prywatnego**;
2) przedłoży dokumenty, z których będzie wynikało **Zagwarantowanie finansowania** dla realizacji **Przedsięwzięcia**, stanowiącego warunek zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego,** w terminach i na zasadach wskazanych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
3) zawarcie oraz wykonywanie **Umowy** nie spowoduje naruszenia umów, których **Partner Prywatny** jest stroną oraz orzeczeń sądowych, zarządzeń, nakazów sądowych, decyzji bądź postanowień jakiegokolwiek sądu lub innego organu, znanych **Partnerowi Prywatnemu** na dzień zawarcia niniejszej **Umowy;**
4) nie są wymagane jakiekolwiek zgody organów **Partnera Prywatnego** na zawarcie **Umowy** wymagane przepisami **Prawa** lub postanowieniami umów spółek bądź statutów spółek;
5) odpisy KRS z dnia 22 listopada 2019 roku, stanowiące **Załącznik nr 2** do **Umowy**, przedstawiają aktualną sytuacją prawną **Partnera Prywatnego** i nie toczą się obecnie żadne postępowania rejestrowe w stosunku do tego podmiotu, za wyjątkiem postępowania o sygnaturze VII 22631/19/154 z wniosku Partnera Prywatnego z dnia 28 października 2019 r., które dotyczy zmiany danych w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w zakresie zmiany §5 orz §8 ust. 1 umowy spółki w następstwie nabycia przez INOPA S.A. ogółu praw i obowiązków komandytariusza od Nowa Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.;
6) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym, w tym sprzętem i urządzeniami, dysponuje własną lub zewnętrzną kadrą zarządzającą i techniczną oraz własnymi lub zewnętrznymi środkami organizacyjnymi, technicznymi, technologicznymi, ekonomicznymi i finansowymi umożliwiającymi wykonanie **Przedsięwzięcia** i wykonanie zobowiązań wynikających z **Umowy**;
7) nie jest niewypłacalny ani niezdolny do wykonywania swych zobowiązań w terminie ich wymagalności i nie zachodzi ryzyko jego niewypłacalności, a według jego najlepszej wiedzy na dzień zawarcia **Umowy** w stosunku do **Partnera Prywatnego** nie toczy się postępowanie upadłościowe ani likwidacyjne;
8) przeciwko **Partnerowi Prywatnemu** ani z jego udziałem nie toczą się postępowania sądowe ani administracyjne, które mogłyby w przyszłości zagrozić prawidłowej realizacji zadań wynikających z **Umowy**;
9) **Podmiot Publiczny** zapewnił **Partnerowi Prywatnemu** kontakt z gestorami sieci oraz udostępnił **Partnerowi Prywatnemu** informacje dotyczące **Obszaru Przedsięwzięcia** oraz obszarów sąsiadujących z **Obszarem Przedsięwzięcia**, w tym informacje uzyskane od gestorów sieci, a pozostałe informacje **Partner Prywatny** uzyskał we własnym zakresie. Zakres przekazanych przez **Podmiot Publiczny** informacji i materiałów o charakterze informacyjnym, które **Partner Prywatny** winien wziąć pod uwagę przygotowując **Ofertę** zawarty jest w **Załączniku nr 19** do **Umowy**. **Partner Prywatny** oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi przekazanymi informacjami i uwzględnił ich wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**, w związku z czym oświadcza, iż nie będzie powoływać się wobec **Podmiotu Publicznego** na okoliczności, które wynikły z czynników wskazanych w przekazanych dokumentach w sposób umożliwiający **Partnerowi Prywatnemu** ocenę ryzyk związanych z danym czynnikiem, z zastrzeżeniem uregulowań w następnych zdaniach. **Partner Prywatny** oświadcza, że jest świadomy, iż **Przedsięwzięcie** jest realizowane w obszarze zabytkowej zabudowy, że **MPZP** dla **Obszaru Przedsięwzięcia** przewiduje prace pod nadzorem archeologicznym oraz że warunki gruntowo wodne **Obszaru Przedsięwzięcia** wskazują na wysoki poziom wód gruntowych. Powoływanie się zatem na czynniki wynikające z powyższego stwierdzenia możliwe jest w sytuacji, jeśli napotkanie warunki (geologiczne, hydrologiczne, archeologiczne) będą odbiegały znacząco od warunków jakie zostały opisane w przekazanych dokumentach informacyjnych, wskazanych w **Załączniku nr 19** do **Umowy.**

§ 4 Obowiązki Partnera Prywatnego

1. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do wykonania wszelkich czynności w celu realizacji **Przedsięwzięcia** i prawidłowego wykonania **Umowy**, w tym w szczególności do zapewnienia:
   1) przygotowania **Dokumentacji Projektowej** wszystkich **Obiektów** wchodzących w zakres **Przedsięwzięcia** oraz uzyskania akceptacji **Podmiotu Publicznego,** na warunkach określonych w **Umowie**, w przedmiocie zgodności **Dokumentacji Projektowej** z postanowieniami **Umowy**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** oraz z ustaleniami **MPZP** i przepisami **Prawa**, z tym zastrzeżeniem, że zaakceptowanie przez **Podmiot Publiczny Dokumentacji Projektowej,** o której mowa powyżej, nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności w przypadku wadliwości **Dokumentacji Projektowej**, tj. niezgodności **Dokumentacji Projektowej** z ustaleniami **MPZP** i przepisami **Prawa** i nie powoduje, że odpowiedzialność w powyższym zakresie ponosi **Podmiot Publiczny**;
   2) złożenia we własnym imieniu i na własną rzecz prawidłowych wniosków o uzyskanie wszystkich niezbędnych do zrealizowania **Przedsięwzięcia** ostatecznych **Decyzji** wymaganych przepisami **Prawa**, w tym w szczególności ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę i zezwoleń bądź uzgodnień z **Organem konserwatorskim** i innymi organami, jeżeli takie zezwolenie lub uzgodnienie jest wymagane zgodnie z **Prawem** lub **Umową**;
   3) sfinansowania **Przedsięwzięcia**, w tym **Zagwarantowania finansowania** oraz przedstawienia **Podmiotowi Publicznemu** dokumentów na **Zagwarantowanie finansowania**, stanowiącego warunek z **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na zasadach i w terminach wskazanych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
   4) nabycia od **Podmiotu Publicznego** w drodze umowy sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** na zasadach i warunkach w niej określonych;
   5) zagospodarowania **Nieruchomości** zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną** oraz zaakceptowaną przez **Podmiot Publiczny Dokumentacją Projektową**;
   6) zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy** i zapewnienia gwarancji jakości, na warunkach i zasadach określonych w § 10 i § 11 **Umowy**;
   7) zawarcia stosownych umów ubezpieczenia dotyczących realizacji **Przedsięwzięcia** oraz utrzymania i zarządzania **Obiektami Celu Publicznego**, na warunkach i zasadach określonych w § 12 **Umowy**;
   8) prowadzenia wszelkich postępowań, w tym postępowań odszkodowawczych zainicjowanych przez osoby trzecie w związku z realizacją **Przedsięwzięcia** w przypadku zaistnienia okoliczności, za które odpowiada **Partner Prywatny** (w szczególności **Partner Prywatny** nie jest zobowiązany do prowadzenia jakichkolwiek postępowań dotyczących roszczeń do **Nieruchomości** oraz postępowań dotyczących okoliczności, za które **Partner Prywatny** nie ponosi odpowiedzialności na podstawie **Umowy** lub przepisów **Prawa**) i doprowadzenia do zwolnienia **Podmiotu Publicznego** od udziału w takich postępowaniach, doprowadzenia do zwolnienia **Podmiotu Publicznego** z odpowiedzialności w stosunku do tych osób, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek **Partnera Prywatnego** do zwolnienia **Podmiotu Publicznego** z odpowiedzialności, o której mowa powyżej, nie dotyczy obowiązków obciążających **Podmiot Publiczny** z mocy **Prawa** lub **Umowy**, z których **Partner Prywatny** zgodnie z **Prawem** nie może zwolnić **Podmiotu Publicznego**;
   9) złożenia odpowiednich wniosków o uzyskanie odpowiednich zgód na zajęcie położonych na **Obszarze Przedsięwzięcia** oraz w jego pobliżu ulic, chodników itp. dla potrzeb **Budowy**, w tym opracowanie projektu organizacji ruchu uzgodnionego z odpowiednią instytucją zarządzającą drogami gminnymi, uiszczania opłat z tym związanych oraz naprawiania ewentualnych szkód;
   10) zabezpieczenia części **Obszaru Przedsięwzięcia**, na której realizowana jest **Budowa**, przez **Okres Realizacyjny**;

11) przeprowadzenia badań geologicznych i **Badań archeologicznych**, a w przypadku zaistnienia takiej konieczności również badań dodatkowych, a w sytuacji odkryć archeologicznych dokonanych podczas realizacji **Przedsięwzięcia**, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie do zapewnienia wstrzymania prac, zabezpieczenia terenu znaleziska i umożliwienia prac odpowiedniemu zespołowi badawczemu zgodnie z przepisami **Prawa** (okoliczność taka stanowi **Przypadek Opóźnienia**);
12) sporządzenia dokumentacji wykonawczej, w tym w szczególności **Projektu Wykonawczego**, zgodnie z przepisami **Prawa** oraz postanowieniami **Umowy**;
13) sporządzenia dokumentacji powykonawczej zgodnie z przepisami **Prawa**;
14) uzyskania i prowadzenia **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** zgodnie z przepisami **Prawa** oraz postanowieniami **Umowy**;
15) złożenia prawidłowego wniosku o uzyskanie wymaganych prawem **Decyzji** i uzgodnień niezbędnych do przystąpienia do użytkowania **Obiektów**, w tym w szczególności ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie **Obiektów** lub dokonania prawidłowego zawiadomienia o zakończeniu budowy **Obiektów**, zgodnie z **Prawem budowlanym** oraz uzyskania innych stosownych dokumentów od właściwych organów, w szczególności Państwowego Inspektoratu Sanitarnego, Państwowej Straży Pożarnej oraz innych organów, jeżeli jest to wymagane **Prawem**;
16) przekazania **Podmiotowi Publicznemu Obiektów Celu Publicznego** wykonanych przez **Partnera Prywatnego** wraz z **Dokumentacją Projektową** oraz **Dokumentacją Realizacji Przedsięwzięcia** na warunkach i zasadach określonych w **Umowie**;
17) utrzymania i zarządzania **Obiektami Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**, na warunkach i zasadach określonych w Rozdziale IV **Umowy**;
18) informowania **Podmiotu Publicznego** o wszelkich zmianach w swojej sytuacji prawnej i faktycznej, w tym sytuacji finansowej, w terminie 14 (słownie: czternastu) **Dni Roboczych** od dnia zaistnienia takiej zmiany, jeżeli zmiany te mają lub mogą mieć wpływ na realizację **Przedsięwzięcia** i wykonanie **Umowy**.

2. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do **Zagwarantowania finansowania** w celu zrealizowania **Przedsięwzięcia** w całości ze środków zewnętrznych albo w całości ze środków własnych **Partnera Prywatnego** albo częściowo ze środków zewnętrznych i częściowo ze środków własnych **Partnera Prywatnego** oraz, według wyboru **Partnera Prywatnego**, zgodnie z treścią Załącznika nr 3 do **Oferty** jednorazowo dla całego **Przedsięwzięcia**.
3. **Zagwarantowanie Finansowania**, w przypadku finansowania realizacji **Przedsięwzięcia** ze środków zewnętrznych, zostanie potwierdzone w formie pisemnej jednostronnym oświadczeniem **Instytucji finansowej** lub innego podmiotu, o którym mowa w ust. 4 lub umową zawartą pomiędzy **Partnerem Prywatnym** i **Instytucją finansową** (np. umową kredytową) lub innym podmiotem, o którym mowa w ust. 4, z których w sposób jednoznaczny będzie wynikało zapewnienie **Partnerowi Prywatnemu** środków na realizację **Przedsięwzięcia**. **Podmiot Publiczny** dopuszcza sytuację, w której uruchomienie wypłaty środków będzie miało charakter warunkowy, z tym zastrzeżeniem, że tymi warunkami będą mogły być jedynie: przeniesienie przez **Podmiot Publiczny** prawa własności do **Nieruchomości** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach** (z zastrzeżeniem § 29 ust. 1 **Umowy**), których własność będzie przenoszona na **Partnera Prywatnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, a także standardowe warunki bankowe w szczególności stosowane dla inwestycji budowlanych, deweloperskich i nieruchomości komercyjnych (między innymi warunek uruchamiania wypłat w związku z zaawansowaniem komercjalizacji i realizacją oznaczonych prac) wskazane w jednostronnym oświadczeniu lub umowie, o których mowa powyżej, które muszą być spełnione przed dniem uruchomienia wypłaty. Wskazany w zdaniu poprzednim warunek dotyczący ustanowienia hipoteki nie jest dopuszczalny w sytuacji **Zagwarantowania finansowania** jednorazowo dla całego **Przedsięwzięcia**, jeżeli **Partner Prywatny** wskazał w **Ofercie** wariant modelu **Zagwarantowania finansowania** ze **Stanem budowy „PNU"** dla

każdego z **Etapów Przedsięwzięcia.** Powyższe postanowienie nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu hipoteki po osiągnięciu **Stanu budowy „PNU”**.

4. W przypadku finansowania **Przedsięwzięcia** lub jego części ze środków zewnętrznych, o którym mowa w ust. 3 powyżej, udostępnionych przez inny podmiot niż **Instytucja finansowa**, warunek uzyskania **Zagwarantowania finansowania** zostanie uznany przez **Podmiot Publiczny** za spełniony, poza innymi warunkami określonymi w **Umowie**, jeżeli podmiot udzielający finansowania jest wiarygodny, przy czym wiarygodność tego podmiotu będzie oceniana przez **Podmiot Publiczny** w ten sposób, że do dokumentu poświadczającego **Zagwarantowanie finansowania** zostanie dołączony dowód na posiadanie w dacie przypadającej nie wcześniej niż 14 dni poprzedzających dzień przekazania tego dokumentu **Podmiotowi publicznemu** przez podmiot udzielający finansowania środków, które mają zostać udostępnione **Partnerowi Prywatnemu** w postaci wyciągu z rachunku bankowego lub zostanie dołączony do dokumentu poświadczającego **Zagwarantowanie finansowania** dowód ustanowienia zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej lub zastrzeżonego rachunku, z których to dokumentów będzie wynikało, że w przypadku spełnienia warunków do uruchomienia finansowania i nieuruchomienia takiego finansowania przez podmiot do tego zobowiązany, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia ustanowionego na taką okoliczność, z którego środki zostaną przeznaczone na sfinansowanie **Przedsięwzięcia**.
5. W przypadku pozyskania przez **Partnera Prywatnego** dokumentu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, z warunkiem do uruchomienia wypłaty środków w postaci ustanowienia hipoteki na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** w celu potwierdzenia spełnienia warunku **Zagwarantowania finansowania** dla zawarcia danej **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, dodatkowo, poza dokumentem, o którym mowa w ust. 3 i 4 powyżej i innymi dokumentami, o których mowa w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, oświadczenia banku o posiadaniu na rachunku bankowym **Partnera Prywatnego** środków finansowych w wysokości niezbędnej do zrealizowania **Stanu budowy „O”** zgodnie z **Harmonogramem**, na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, które są przedmiotem danej **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** wraz z oświadczeniem **Partnera Prywatnego** o przeznaczeniu tych środków na zrealizowanie **Stanu budowy „O” Obiektu**. Niniejszy przepis nie dotyczy sytuacji, gdy **Partner Prywatny** wskazał w **Ofercie** wariant modelu **Zagwarantowania finansowania** ze **Stanem Budowy „PNU”** dla każdego z **Etapów Przedsięwzięcia.**
6. W przypadku pozyskania przez **Partnera Prywatnego** dokumentu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, z którego wynika zagwarantowanie środków na zrealizowanie całego **Przedsięwzięcia**, **Podmiot Publiczny** dopuszcza sytuację, w której wypłaty na podstawie takiego dokumentu będą uruchamiane na rzecz **Partnera Prywatnego** wraz z przystąpieniem do każdego kolejnego **Etapu** przez **Partnera Prywatnego**, z tym jednak zastrzeżeniem, że uruchomienie wypłaty nie może być uzależnione od spełnienia innych, dodatkowych warunków od tych wskazanych w ust. 3 powyżej.
7. W przypadku finansowania **Przedsięwzięcia** ze środków zewnętrznych, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przekazywania **Podmiotowi Publicznemu** informacji o prowadzonym procesie pozyskiwania finansowania niezbędnego do realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym zwłaszcza o negocjacjach z podmiotem zapewniającym takie finansowanie. **Partner Prywatny** zapewni **Podmiotowi Publicznemu** udział w procesie pozyskiwania finasowania. Przez zapewnienie udziału **Podmiotowi Publicznemu** w procesie pozyskiwania finansowania należy także rozumieć prawo **Podmiotu Publicznego** do wyznaczenia przedstawiciela do udziału we właściwych spotkaniach. **Partner Prywatny** jest obowiązany do informowania **Podmiotu Publicznego** na piśmie o planowanych etapach, terminach i miejscach oraz przedmiocie negocjacji, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Ponadto **Partner Prywatny** zapewni, aby podmiot zapewniający finansowanie **Przedsięwzięcia** informował **Podmiot Publiczny** niezwłocznie i na piśmie o każdym przypadku niewykonania przez **Partnera Prywatnego** istotnych obowiązków wynikających z umowy pomiędzy **Partnerem Prywatnym**, a podmiotem zapewniającym finansowanie **Przedsięwzięcia**, jak również o każdym innym przypadku naruszenia wskazanej powyżej umowy dotyczącej finansowania, który skutkuje jej

rozwiązaniem. **Podmiot Publiczny** nie będzie uprawniony do dostępu do informacji dotyczących relacji pomiędzy **Partnerem Prywatnym**, a podmiotem zapewniającym finansowanie w zakresie niezwiązanym z finansowaniem **Przedsięwzięcia** lub informacji, której ujawnienia **Instytucja finansowa** odmówi na podstawie przepisów **Prawa**. W celu uniknięcia niejasności **Podmiot Publiczny** oświadcza, że jego uprawnienie do udziału w rozmowach z **Instytucją finansową** obejmuje wyłącznie tę część rozmów i ustaleń, która dotyczy bezpośrednio treści **Umowy** i tylko w zakresie, w jakim umowa dotycząca **Zagwarantowania finansowania** wymagałaby zmiany w **Umowie**, lub tę część rozmów, która dotyczy wyjaśnienia treści **Umowy** lub ustalenia intencji **Podmiotu Publicznego** związanych z **Umową**.

8. Przez **Zagwarantowanie finansowania**, w zależności od tego, czy **Partner Prywatny** finansuje **Przedsięwzięcie** w całości ze środków zewnętrznych albo w całości ze środków własnych **Partnera Prywatnego** albo częściowo ze środków zewnętrznych i częściowo ze środków własnych **Partnera Prywatnego**, **Podmiot Publiczny** rozumie przedłożenie przez **Partnera Prywatnego** następujących dokumentów:
   1) jeżeli **Partner Prywatny** korzysta ze środków własnych:
      w przypadku **Zagwarantowania finansowania** na całe **Przedsięwzięcie** - oświadczenie banku o posiadaniu na rachunku bankowym **Partnera Prywatnego** wystarczających środków pieniężnych do zrealizowania przez **Partnera Prywatnego Przedsięwzięcia** w zakresie niezrealizowanym na moment złożenia powyższego oświadczenia wraz z oświadczeniem **Partnera Prywatnego** o przeznaczeniu tych środków na całe **Przedsięwzięcie -** jako warunek zawieszający zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**,
   2) jeżeli **Partner Prywatny** korzysta ze środków zewnętrznych:
      w przypadku **Zagwarantowania finansowania** na całe **Przedsięwzięcie,** jako warunek zawieszający zawarcie Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego, jeżeli **Partner Prywatny** wskazał w **Ofercie** wariant modelu **Zagwarantowania finansowania** ze **Stanem Budowy „PNU"** dla każdego z **Etapów Przedsięwzięcia** - dokument, z którego wynika zagwarantowanie **Partnerowi Prywatnemu** środków pieniężnych na sfinansowanie całego **Przedsięwzięcia** (np. umowy kredytowej), spełniający warunki, o których mowa w § 4 ust. 3-6 **Umowy**,
   3) jeżeli **Partner Prywatny** korzysta częściowo ze środków własnych i częściowo ze środków zewnętrznych – odpowiednio dokumenty i oświadczenia, o których mowa w pkt 1) i 2) powyżej.
9. Zobowiązania obciążające **Partnera Prywatnego** na podstawie **Umowy** będą wykonywane przez **Partnera Prywatnego** na jego własny koszt i ryzyko.

§ 5 Obowiązki Podmiotu Publicznego

1. **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się w szczególności do:
   1) przeniesienia na rzecz **Partnera Prywatnego** wolnego od praw lub roszczeń osób trzecich prawa własności do **Nieruchomości Celu Komercyjnego** określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, poprzez zawarcie **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, a następnie – po spełnieniu warunków w niej określonych – poprzez zawarcie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, z tym zastrzeżeniem, że przeniesienie prawa własności do **Nieruchomości Celu Komercyjnego** na rzecz **Partnera Prywatnego** będzie odbywało się jednorazowo w przypadku jednoczesnego spełnienia przez **Partnera Prywatnego** warunków z **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
   2) udostępnienia **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości** w ciągu 5 **Dni Roboczych** od dnia złożenia wniosku przez Partnera Prywatnego, celem ewentualnego przeprowadzenia badań geologicznych gruntu, a także udzielenia **Partnerowi Prywatnemu** prawa do dysponowania **Nieruchomościami** na cele budowlane w rozumieniu **Prawa budowlanego** w stosunku do **Nieruchomości**, w celu uzyskania przez **Partnera Prywatnego Decyzji Budowlanych** niezbędnych do **Budowy Obiektów Celu Komercyjnego** i **Obiektów Celu Publicznego;**

3) udostępnienia, w ciągu 5 **Dni Roboczych** od dnia złożenia wniosku przez Partnera Prywatnego **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości Celu Publicznego** na czas **Budowy** poprzez zawarcie umowy nieodpłatnego przekazania **Nieruchomości**, której projekt stanowi **Załącznik nr 16**.
4) współdziałania z **Partnerem Prywatnym** w dobrej wierze w zakresie realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym niepodejmowania działań mogących zakłócić realizację **Przedsięwzięcia** lub utrudnić **Partnerowi Prywatnemu** wykonywanie jego praw i obowiązków wynikających z **Umowy**;
5) zapewnienia **Partnerowi Prywatnemu** – w granicach **Prawa** i kompetencji **Podmiotu Publicznego** – wsparcia w zakresie wykonywania przez **Partnera Prywatnego** jego praw i zobowiązań wynikających z **Umowy**;
6) zapłaty części wynagrodzenia **Partnera Prywatnego** w formie pieniężnej, tj. partycypacji w kosztach zrealizowania **Obiektów Celu Publicznego** na warunkach i zasadach określonych w **Umowie** i **Ofercie** za wykonanie **Obiektów Celu Publicznego**;
7) zawarcia z **Partnerem Prywatnym** i **Instytucją finansową** (odpowiednio z podmiotem, o którym mowa w § 4 ust 4 **Umowy**) tzw. umowy bezpośredniej, tj. umowy przewidującej w szczególności możliwość przejęcia przez **Instytucję finansową** kontroli nad **Partnerem Prywatnym** w ramach działań naprawczych, o ile **Instytucja finansowa** uzależniać będzie finansowanie **Przedsięwzięcia** od zawarcia takiej umowy i z zastrzeżeniem, że postanowienia umowy bezpośredniej nie mogą zmieniać tych elementów **Umowy**, które wynikają z **Oferty**, a w szczególności: **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**, wysokości wynagrodzenia **Partnera Prywatnego** i zasad związanych z jego zapłatą, podziału zadań i ryzyk, a także zakresu obowiązków i odpowiedzialności **Stron**, ustalonych w **Umowie**;

2. Koszty związane z podjęciem przez **Podmiot Publiczny** czynności określonych w ust. 1 pkt 1)-3) powyżej pokryje **Partner Prywatny**, w tym w szczególności opłaty notarialne, koszty sądowe i podatki. W przypadku poniesienia powyższych kosztów przez **Podmiot Publiczny**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do ich zwrotu na podstawie wystawionych przez **Podmiot Publiczny** faktur z 14 dniowym terminem płatności.
3. Jeżeli w **Umowie** jest mowa o konieczności uzyskania przez **Partnera Prywatnego** akceptacji lub zgody **Podmiotu Publicznego** na wykonanie określonej czynności przez **Partnera Prywatnego** lub zatwierdzenia dokumentacji, **Podmiot Publiczny** jest zobowiązany do dokonania takiej akceptacji lub wyrażenia zgody w terminie nie dłuższym niż 15 (słownie: piętnaście) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania prawidłowej dokumentacji lub otrzymania wyczerpujących informacji dla wyrażenia przez **Podmiot Publiczny** zgody w zakresie czynności, która ma zostać podjęta. Jeżeli **Podmiot Publiczny** nie otrzymał prawidłowej dokumentacji lub wyczerpujących informacji w sprawie czynności do podjęcia, **Podmiot Publiczny** niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 **Dni Roboczych**, na piśmie, poinformuje **Partnera Prywatnego** o tym fakcie, szczegółowo wskazując brakującą lub wadliwą dokumentację (z podaniem na czym polega brak lub wada) lub wskazując informacje, jakie mają być uzupełnione. Jeżeli **Podmiot Publiczny** nie otrzymał prawidłowej dokumentacji lub wyczerpujących informacji w sprawie czynności do podjęcia, termin, o którym mowa powyżej, liczony jest od początku od momentu przekazania **Podmiotowi Publicznemu** prawidłowej dokumentacji lub udzielenia wyczerpujących informacji na temat czynności do podjęcia, chyba że **Podmiot Publiczny** nie poinformował na piśmie **Partnera Prywatnego** o brakach lub wadach dokumentacji bądź o brakujących informacjach, zgodnie z obowiązkiem określonym w zdaniu poprzednim. W przypadku niedokonania akceptacji lub niewyrażenia zgody przez **Podmiot Publiczny** w terminach, o jakich mowa powyżej, przekroczenie tych terminów będzie traktowane jako wyrażenie zgody lub dokonanie akceptacji przez **Podmiot Publiczny**.
4. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 powyżej, zobowiązania obciążające **Podmiot Publiczny** na podstawie **Umowy** będą wykonywane przez **Podmiot Publiczny** na jego własny koszt i ryzyko.

§ 6 Wynagrodzenie Partnera Prywatnego

1. Wynagrodzeniem **Partnera Prywatnego** za realizację **Przedsięwzięcia** będzie:

1) prawo do wyłącznej eksploatacji **Obiektów Celu Komercyjnego**, w tym prawo do pobierania pożytków z **Obiektów Celu Komercyjnego** wzniesionych na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** nabytych od **Podmiotu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego.** W szczególności wynagrodzenie **Partnera Prywatnego** będą stanowiły opłaty pobierane od osób trzecich z tytułu najmu lub dzierżawy lokali lub powierzchni w **Obiektach Celu Komercyjnego**, kwoty uzyskiwane ze sprzedaży lokali (z zastrzeżeniem, że **Partner Prywatny** może swobodnie dysponować przysługującym mu wynagrodzeniem, w tym np. może zdecydować, że będzie ono przypadało w całości lub w części podwykonawcy **Partnera Prywatnego** zaangażowanemu w realizację **Przedsięwzięcia**) oraz dochody z prowadzonej działalności usługowej i handlowej w **Obiektach Celu Komercyjnego** oraz
2) wynagrodzenie od **Podmiotu Publicznego** za zagospodarowanie i wybudowanie **Obiektów Celu Publicznego** w wysokości i według zasad, o których mowa w ust. 2-6 poniżej.

2. **Podmiot Publiczny** zapłaci na rzecz **Partnera Prywatnego** wynagrodzenie za zagospodarowanie i wybudowanie **Obiektów Celu Publicznego** oraz utrzymanie i zarzadzanie wybranymi **OCP** w **Okresie zarzadzania i utrzymania**, partycypując w kosztach ich wybudowania zgodnie z **Ofertą**[1] tj.:
   1) **Układ Komunikacyjny** składający się z:
      a) Budowy drogi publicznej na terenie 016-KD80 (projektowana) – koszt wybudowania netto 1 604 136,31 (słownie: _jeden milion sześćset cztery tysiące sto trzydzieści sześć 31/100_) złotych, brutto 1 973 087,66 (słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące osiemdziesiąt siedem 66/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 215 234,01 (słownie: jeden milion dwieście piętnaście tysięcy dwieście trzydzieści cztery 1/100) złote, **brutto** 1 494 737,83 (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset trzydzieści siedem 83/100) złotych;
      b) Budowy przedłużenia ul. Radnej na odc. od ul. Zielonej do ul. Fundacyjnej – koszt wybudowania netto 604 669,95 (słownie: sześćset cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć 95/100) złotych, brutto 743 744,04 (słownie: siedemset czterdzieści trzy tysiące siedemset czterdzieści cztery 4/100) złote, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 69,7%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 421 580,67(słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt 67/100) złotych, **brutto** 518 544,22 (słownie: pięćset osiemnaście tysięcy pięćset czterdzieści cztery 22/100) złote;
      c) Przebudowy/Modernizacji ul. Radnej na odc. od ul. Polnej do ul. Zielonej – koszt wybudowania netto 1 697 613, 45 (słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzynaście 45/100) złotych, brutto 2 088 064,54 (słownie: dwa miliony osiemdziesiąt osiem tysięcy sześćdziesiąt cztery 54/100) złote, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 286 048,81 (słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści osiem 81/100) złotych, **brutto** 1 581 840,04 (słownie: jeden milion pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset czterdzieści 4/100) złotych;
      d) Budowy przedłużenia ul. Przyokopowej na odc. od ul. Zielonej do ul. Dobrej – koszt wybudowania netto 2 946 921,16 (słownie: dwa miliony dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwadzieścia jeden 16/100) złotych, brutto 3 624 713,03 (słownie trzy miliony sześćset dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzynaście 3/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 69,7%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 2 054 616,73 (słownie: dwa miliony pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset szesnaście 73/100) złotych, **brutto** 2 527 178,58 (słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia siedem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem 58/100) złotych;

[1] procent partycypacji **Podmiotu Publicznego**, w kosztach wybudowania **OCP**, został w **Umowie** zaokrąglony do jednego miejsca po przecinku. Procent partycypacji bez zaokrągleń, wyliczony do 13 miejsc po przecinku został wskazany w wyjaśnieniu do **Oferty** z dnia 21 listopada 2019 r., który stanowi **Załącznik nr 1.8.7** do **Umowy**

e) Przebudowy/Modernizacji ul. Zielonej – koszt wybudowania netto 4 798 024,00 (słownie: cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwadzieścia cztery) złote, brutto 5 901 569,52 (słownie: pięć milionów dziewięćset jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć 52/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 69,7%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 3 345 220,26 (słownie: trzy miliony trzysta czterdzieści pięć tysięcy dwieście dwadzieścia 26/100) złotych, **brutto** 4 114 620,92 (słownie: cztery miliony sto czternaście tysięcy sześćset dwadzieścia 92/100) złotych;

f) Przebudowy/Modernizacji ul. Fundacyjnej – koszt wybudowania netto 2 680 597,51 (słownie: dwa miliony sześćset osiemdziesiąt tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem 51/100) złotych, brutto 3 297 134,94 (słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto trzydzieści cztery 94/100) złote, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 2 030 720,98 (słownie: dwa miliony trzydzieści tysięcy siedemset dwadzieścia 98/100) złotych, **brutto** 2 497 786,81 (słownie: dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset osiemdziesiąt sześć 81/100) złotych;

g) Przebudowy/Modernizacji ul. Dobrej – koszt wybudowania netto 5 833 331,37 (słownie: pięć milionów osiemset trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści jeden 37/100) złotych, brutto 7 174 997,59 (słownie: siedem milionów sto siedemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem 59/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 4 419 114,89 (słownie: cztery miliony czterysta dziewiętnaście tysięcy sto czternaście 89/100) złotych, **brutto** 5 435 511,31 (słownie: pięć milionów czterysta trzydzieści pięć tysięcy pięćset jedenaście 31/100) złotych;

h) Modernizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ul. Reduta Wyskok, ul. Reduta Wilk – koszt wybudowania netto 5 801 618,03 (słownie: pięć milionów osiemset jeden tysięcy sześćset osiemnaście 3/100) złotych, brutto 7 135 990,18 (słownie: siedem milionów sto trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt 18/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 4 395 090,04 (słownie: cztery miliony trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt 4/100) złotych, **brutto** 5 405 960,75 (słownie: pięć milionów czterysta pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt 75/100) złotych;

i) Budowy ciągu pieszego na odc. od skrzyżowania ul. Dobrej z przedłużeniem ul. Przyokopowej do skrzyżowania z ul. Toruńską na terenach wzdłuż Nowej Motławy (011-ZP62) – koszt wybudowania netto 2 432 203,13 (słownie dwa miliony czterysta trzydzieści dwa tysiące dwieście trzy 13/100) złote, brutto 2 991 609,85 (słownie: dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięć 85/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 50,3%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 222 515,47 (słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia dwa tysiące pięćset piętnaście 47/100) złotych, **brutto** 1 503 694,02 (słownie: jeden milion pięćset trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt cztery 02/100) złote;

j) Remontu ciągu pieszego na odc. od skrzyżowania ul. Dobrej i ul. Toruńskiej, wzdłuż ul. Kamienna Grobla do południowej granicy nieruchomości dz. ew. 170/1 z obrębu 100 – koszt wybudowania netto 2 850 970,61 (słownie dwa miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt 61/100) złotych, brutto 3 506 693,85 (słownie: trzy miliony pięćset sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt trzy 85/100) złote, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 37,4 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 065 716,42 (słownie: jeden milion sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset szesnaście 42/100) złotych, **brutto** 1 310 831,19 (słownie: jeden milion trzysta dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści jeden 19/100) złotych;

2) **Centrum Aktywności Lokalnej** składające się z:

a) Rewaloryzacji zabytkowego obiektu przy ul. Śluza 3 wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 8 924 446,58 (słownie: osiem milionów dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta czterdzieści sześć 58/100) złotych, brutto 10 977 069,29 (słownie: dziesięć milionów dziewięćset

siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćdziesiąt dziewięć 29/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 52,9%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 4 724 958,20 (słownie: cztery miliony siedemset dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem 20/100) złotych, **brutto** 5 811 698, 59 (słownie: pięć milionów osiemset jedenaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem 59/100) złotych;

b) Budowy przedszkola publicznego przy ul. Szuwary 2 wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 7 450 459,45 (słownie: siedem milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć 45/100) złotych, brutto 9 164 065,12 (słownie: dziewięć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące sześćdziesiąt pięć 12/00) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 58,9%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 4 384 841,94 (słownie: cztery miliony trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące osiemset czterdzieści jeden 94/100) złotych, **brutto** 5 393 355,59 (słownie: pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt pięć 59/100) złotych;

c) Modernizacji boiska przy Szkole Podstawowej nr 65 przy ul. Śluza 6 – koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 1 889 789,70 (słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć 70/100) złotych, brutto 2 324 441,33 (słownie: dwa miliony trzysta dwadzieścia cztery tysiące czterysta czterdzieści jeden 33/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 52,9%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 000 530,08 (słownie: jeden milion pięćset trzydzieści 8/100) złotych, **brutto** 1 230 652,00 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa 00/00) złote;

3) **Zielone Tereny Rekreacyjne składające się z:**

a) Budowy min. jednego placu zabaw – koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 36 582,87 (słownie: trzydzieści sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 87/100) złote, brutto 44 996,93 (słownie: czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć 93/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 27 713,82 (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy siedemset trzynaście 82/100) złotych, **brutto** 34 088,00 (słownie: trzydzieści cztery tysiące osiemdziesiąt osiem 00/100) złotych;

b) Budowa min. jednej siłowni zewnętrznej - koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 41 853,64 (słownie: czterdzieści jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy 64/100) złote, brutto 51 479,98 (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt dziewięć 98/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 31 706,76 (słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset sześć 76/100) złotych, **brutto** 38 999,31 (słownie: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 31/100) złotych;

c) Zagospodarowanie zielonych terenów rekreacyjnych Bastionu Wilk i Bastionu Reduta Wyskok - koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 1 406 838,91 (słownie: jeden milion czterysta sześć tysięcy osiemset trzydzieści osiem 91/100) złotych, brutto 1 730 411,86 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści tysięcy czterysta jedenaście 86/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 75,8%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 1 065 768,83 (słownie: jeden milion sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem 83/100) złotych, **brutto** 1 310 895,66 (słownie: jeden milion trzysta dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć 66/100) złotych;

d) Remont 7 zejść wzdłuż ciągu komunikacyjnego ul. Kamienna Grobla- ul. Dobra - koszt wybudowania i zarządzania OCP netto 383 781,05 (słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden 05/100) złotych, brutto 472 050,69 (słownie: czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt 69/100) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 43,8 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego netto** 168 181,56 (słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto osiemdziesiąt jeden 56/100) złotych, **brutto** 206 863,32 (słownie: dwieście sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy 32/100) złote;

z zastrzeżeniem ustępów poniżej.

3. Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w ust. 2 powyżej, **Strony** odniosą się do kosztów zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** poniesionych przez **Partnera Prywatnego**, zgodnie ze Strukturą kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącą **Załącznik nr 3** do **Umowy**, z tym zastrzeżeniem, że:
   1) jeżeli koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** będą wyższe niż wskazane w **Ofercie**, **Podmiot Publiczny** będzie związany wysokością kosztów wskazanych w **Ofercie** i to od tej kwoty będzie liczona partycypacja **Podmiotu Publicznego**, o której mowa w ust. 2 powyżej, co oznacza, że koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** wskazane przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** mają dla **Podmiotu Publicznego** charakter maksymalny i ryzyko ich przekroczenia obciąża **Partnera Prywatnego**;
   2) jeżeli koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** będą niższe niż wskazane w **Ofercie**, **Podmiot Publiczny** będzie związany wysokością tych niższych kosztów i to od tej niższej kwoty będzie liczona partycypacja **Podmiotu Publicznego**, o której mowa w ust. 2 powyżej,

   a w każdym przypadku wartość procentowa partycypacji **Podmiotu Publicznego** wskazana w **Ofercie** i ust. 2 powyżej nie ulegnie zmianie. **Podmiot Publiczny** zastrzega, że zgodnie z warunkami postępowania, o którym mowa w § 1 ust 1 **Umowy** suma wynagrodzenia brutto **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w ust. 2 powyżej, nie może przekraczać sumy wartości **Nieruchomości Celu Komercyjnego** netto, powiększonej o wartość **Premii** brutto.

   Koszty nadzoru inwestorskiego **Obiektów Celu Publicznego** określonego w punkcie III Struktury kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącej **Załącznik nr 3** do **Umowy**, zostaną określone w wysokości nie większej niż 5% kosztu prac budowlanych, określonych w punkcie II Struktury kosztów **Obiektów Celu Publicznego**.

   Koszty utrzymania i zarządzania nie będą wyższe niż 1% wynikającego z oferty **Partnera Prywatnego** wynagrodzenia z tytułu realizacji danego **OCP** za jeden rok zarządzania i utrzymania danym **OCP**.
4. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** w stosunku do **Oferty** na skutek okoliczności leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, koszty związane ze zwiększeniem zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** ponosi **Partner Prywatny**. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** w stosunku do **Oferty** na skutek okoliczności leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**, z zastrzeżeniem ust. 6, koszty związane ze zwiększeniem zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** ponosi **Podmiot Publiczny**. Jeżeli zwiększenie zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** w stosunku do treści **Oferty** nastąpiło na skutek okoliczności niezależnych od żadnej ze **Stron,** w przypadku zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 25 **Ustawy o koncesji**, **Podmiot Publiczny** podpisze z **Partnerem Prywatnym** dodatkową umowę, o której mowa w powołanym zapisie **Ustawy o koncesji** i zapłaci na jego rzecz wynagrodzenie zgodnie z treścią umowy dodatkowej. W przypadku ujawnienia zwiększenia zakresu rzeczowego **Strony** podejmą ustalenia w kierunku optymalizacji kosztów koniecznych do poniesienia. Na **Partnerze Prywatnym** spoczywa obowiązek wskazania wartości i uzasadnienia wydatków poniesionych w związku ze zwiększeniem zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego**. oraz faktu, że zwiększenie zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** nastąpiło na skutek okoliczności niezależnych od żadnej ze **Stron**.
5. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego, o którym mowa w ust. 4 powyżej, partycypacja **Podmiotu Publicznego** w kosztach wybudowania lub zagospodarowania **Obiektu Celu Publicznego** będzie wyliczana mając na uwadze koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** poniesione przez **Partnera Prywatnego**, zgodnie ze Strukturą kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącą **Załącznik nr 3** do **Umowy**, na zasadach określonych w ust. 3 powyżej. W przypadku konieczności zapłaty przez **Podmiot Publiczny** dodatkowego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 powyżej, będzie ono płatne obok partycypacji **Podmiotu Publicznego**, o której mowa w ust. 3 powyżej.
6. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** w stosunku do **Oferty** na skutek wniosku **Podmiotu Publicznego** w tym zakresie, zasady ponoszenia kosztów zwiększonego

zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** i konsekwencje z tym związane określa Załącznik nr 3 do **Oferty**.

7. **Podmiot Publiczny** nie przewiduje żadnego dodatkowego wynagrodzenia na rzecz **Partnera Prywatnego**, poza określonym w niniejszym paragrafie ani żadnych innych dopłat do **Przedsięwzięcia**.
8. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 - 6 powyżej, przez **Podmiot Publiczny** nastąpi oddzielnie w stosunku do każdego **Obiektu Celu Publicznego**, po dokonaniu **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, z tym zastrzeżeniem, że **Odbiór Obiektu Celu Publicznego** nie może być dokonany wcześniej niż po otrzymaniu przez **Podmiot Publiczny** od **Partnera Prywatnego** zapłaty ceny za sprzedawane **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Premii**, o której mowa w § 7 **Umowy**, w wysokości wystarczającej na zapłatę **Partnerowi Prywatnemu** wynagrodzenia za wybudowany **Obiekt Celu Publicznego** zgodnie z partycypacją określoną w **Ofercie** i **Umowie,** z zastrzeżeniem ust. 4 zdanie drugie i następne**,** chyba że do zapłaty wynagrodzenia dojdzie poprzez potrącenie, zgodnie z ust. 11 poniżej.

   Powyższe zastrzeżenie dotyczące dokonania przez **Podmiot Publiczny Odbioru** nie będą miały zastosowania w zakresie tych **Obiektów Celu Publicznego**, co do których **Partner Prywatny** nie przewidział w **Ofercie** partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach ich wybudowania.
9. Po dokonaniu **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** przekaże **Podmiotowi Publicznemu** fakturę opiewającą na kwotę wynagrodzenia, wraz z dokumentacją potwierdzającą poniesienie wskazanych kosztów przez **Partnera Prywatnego** (np. faktury za roboty budowlane, faktury za dostawy i usługi itp.). Jeżeli nastąpiły okoliczności, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej, **Partner Prywatny** dodatkowo przedłoży, wraz z dokumentacją potwierdzającą poniesione koszty, również dokumentację, z której będą wynikały wydatki poniesione w związku ze zwiększeniem zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego**. Faktura **Partnera Prywatnego**, o której mowa powyżej, będzie przywidywała co najmniej 21 dniowy termin płatności.
10. W przypadku, w którym **Podmiot Publiczny** uzna, że dokumentacja źródłowa przedłożona przez **Partnera Prywatnego** wraz z fakturą, o której mowa w ust. 9 powyżej, nie potwierdza kwoty wskazanej przez **Partnera Prywatnego** na fakturze lub **Partner Prywatny** doliczył do faktury koszty, których zgodnie z **Umową** lub **Prawem** nie był uprawniony doliczyć, **Podmiot Publiczny** może wstrzymać płatność w kwestionowanym zakresie oraz zażądać od **Partnera Prywatnego** dodatkowych wyjaśnień wraz z wystawieniem faktury korygującej. W przypadku przedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów, **Podmiot Publiczny** dokona płatności na podstawie tych dokumentów. W przypadku nieprzedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów lub kwestionowania przez **Partnera Prywatnego** żądania **Podmiotu Publicznego** o ich przedłożenie, zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**.
11. Zapłata wynagrodzenia **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w ust. 2 - 6 powyżej, nastąpić może poprzez potrącenie z wymagalnym roszczeniem **Podmiotu Publicznego** z tytułu ceny za sprzedawane **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz z tytułu **Premii**. Prawo do wzajemnego potrącenia świadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, przysługuje każdej ze **Stron**.
12. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na skutek porozumienia pomiędzy **Stronami**, jej wypowiedzenia lub odstąpienia od **Umowy** przez **Stronę**, rozliczenia, o których mowa w niniejszym ustępie nastąpią po takim wcześniejszym rozwiązaniu **Umowy** w ramach rozliczenia całego **Przedsięwzięcia**, na zasadach określonych w § 33 **Umowy**.

§ 7 Premia

1. Niezależnie od innych płatności należnych **Podmiotowi Publicznemu** od **Partnera Prywatnego** w związku z **Umową**, **Partner Prywatny** dokona na rzecz **Podmiotu Publicznego** płatności („**Premia**") w związku z możliwością realizacji **Przedsięwzięcia** na obszarze położonym w bardzo atrakcyjnej części Miasta Gdańska, jeżeli Premia została zadeklarowana przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie**. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** oświadczają, że **Premia** nie stanowi elementu ceny za

sprzedawane **Partnerowi Prywatnemu** w ramach **Przedsięwzięcia Nieruchomości Celu Komercyjnego**.

2. **Premia** jest należna **Podmiotowi Publicznemu** w przypadku jej zadeklarowania przez **Partnera Prywatnego** w wysokości określonej w **Ofercie** tj. 3 200 000,00 (słownie: trzy miliony dwieście tysięcy 00/100) złotych netto, powiększonej o należny podatek VAT naliczony zgodnie ze stawką tego podatku obowiązującą w momencie dokonywania płatności **Premii**.
3. **Premia** będzie fakturowana i płatna, jako warunek zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** zgodnie z **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.

§ 8 Warunki dopuszczalności Podwykonawstwa

1. **Partner Prywatny** może powierzyć wykonanie zadań określonych w **Umowie** podmiotom trzecim w wybranym przez siebie zakresie („**Podwykonawstwo**"), w szczególności takich jak uzyskiwanie w imieniu i na rzecz **Partnera Prywatnego** **Decyzji** (w tym może udostępnić podwykonawcom **Nieruchomości** w zakresie niezbędnym do uzyskania przez nich wymaganych **Decyzji**), **Projektowanie**, **Budowa**, utrzymanie i zarządzanie **Obiektami Celu Publicznego** (w tym może udostępnić im **Obiekty Celu Publicznego** w celu wykonywania takich zadań). Powyższe uprawnienie obejmuje w szczególności możliwość powierzania poszczególnych zadań w ramach całego **Przedsięwzięcia** lub jego **Etapów**, podmiotom trzecim wskazanym przez **Partnera Prywatnego**, w tym podmiotom z nim powiązanym.
2. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że wybór i powierzenie zadań określonych w **Umowie** podwykonawcom nastąpi zgodnie z przepisami **Prawa** i zapewni, że wybrani podwykonawcy będą mieć odpowiednią wiedzę do wykonania powierzonych im zadań, odpowiedni potencjał, doświadczenie i uprawnienia, będą posiadać wymagane **Prawem** pozwolenia i licencje.
3. **Partner Prywatny** odpowiada za działania, zaniechania, zaniedbania i uchybienia każdego podwykonawcy tak jak za działania, zaniechania, zaniedbania i uchybienia własne, jego własnych pracowników lub przedstawicieli. Powierzenie wykonania zadań określonych w **Umowie** podwykonawcom nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności za ich wykonanie zgodnie z **Umową**.
4. **Partner Prywatny** jest zobowiązany sprawować stały nadzór nad realizacją zadań powierzonych podwykonawcom.
5. **Podmiot Publiczny** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za skutki prawne umów z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami **Partnera Prywatnego**.
6. W przypadku realizowania **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego** za pomocą podwykonawców, **Partner Prywatny** zobowiązuje się ukształtować umowy z podwykonawcami w taki sposób, aby nie zaistniało ryzyko uznania **Podmiotu Publicznego** za inwestora na gruncie prawa cywilnego i administracyjnego.
7. **Podmiot Publiczny** nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności z tytułu realizacji **Przedsięwzięcia** i **Umowy** zarówno wobec podwykonawców, jak również wobec osób trzecich za działania lub zaniechania podwykonawców.
8. **Partner Prywatny** w przypadku powierzenia podwykonawcom wykonanie zadań wynikających z **Umowy**, zobowiązuje się przestrzegać przepisów **Prawa**.

§ 9 Odpowiedzialność Partnera Prywatnego wobec osób trzecich

1. **Partner Prywatny** zobowiązuje się zawiadomić **Podmiot Publiczny** o wszelkich sporach z osobami trzecimi, w tym z własnymi pracownikami oraz podwykonawcami, jak również o innych okolicznościach, które mogą stanowić podstawę roszczeń w stosunku do **Podmiotu Publicznego** w

związku z **Umową**, w szczególności w zakresie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej, nie później niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od powzięcia przez **Partnera Prywatnego** wiadomości o zaistnieniu takiego sporu lub o okolicznościach, o których mowa powyżej.

2. **Partner Prywatny** zobowiązuje się zwolnić **Podmiot Publiczny** z obowiązku spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej w związku z wykonywaniem przez **Partnera Prywatnego Umowy** lub innymi zdarzeniami mającymi związek z **Umową**, o ile **Partner Prywatny** zgodnie z **Umową** ponosi odpowiedzialność za takie zdarzenie. W przypadku wytoczenia powództwa lub złożenia wniosku przez osobę trzecią w związku z **Umową** przeciwko **Podmiotowi Publicznemu**, **Partner Prywatny** na pisemny wniosek **Podmiotu Publicznego** weźmie na swój koszt udział w postępowaniu zgodnie z przepisami **Prawa**, w zakresie niezbędnym do ochrony **Podmiotu Publicznego** przed odpowiedzialnością wobec osoby trzeciej. **Partner Prywatny** pokryje lub wyrówna również wszelkie inne szkody poniesione przez **Podmiot Publiczny,** o ile **Partner Prywatny** zgodnie z **Umową** ponosi odpowiedzialność za takie szkody, w tym zapłaci lub zwróci koszty sądowe oraz zasądzone koszty zastępstwa procesowego oraz inne uzasadnione koszty pomocy prawnej, do których pokrycia zobowiązany będzie **Podmiot Publiczny** lub, które poniesione zostaną przez **Podmiot Publiczny**, jak również zwróci równowartość świadczenia, które **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany spełnić w związku z toczącym się postępowaniem, w tym ewentualne koszty egzekucyjne.
3. W przypadku naruszenia **Prawa** przez pracowników, przedstawicieli lub podwykonawców **Partnera Prywatnego** w obszarze odpowiedzialności **Partnera Prywatnego** wynikającej z **Umowy** oraz przejętych przez **Partnera Prywatnego** ryzyk, **Partner Prywatny** zobowiązany jest zapewnić, że **Podmiot Publiczny**, jego pracownicy lub przedstawiciele nie zostaną pociągnięci do odpowiedzialności przez organy administracji publicznej, sądy i inne podmioty publiczne. W przypadku wszczęcia postępowania w powyższym przedmiocie przeciwko **Podmiotowi Publicznemu,** jego pracownikom lub przedstawicielom, **Partner Prywatny** na pisemny wniosek **Podmiotu Publicznego** zobowiązuje się wstąpić do takiego postępowania**,** i wziąć na swój koszt udział w postępowaniu w zakresie niezbędnym do ochrony **Podmiotu Publicznego**, jego pracowników lub przedstawicieli przed odpowiedzialnością. **Partner Prywatny** wyrówna również wszelkie inne szkody poniesione przez **Podmiot Publiczny** w związku z tym postępowaniem, zgodnie z ust. 2 powyżej.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 i 3 powyżej **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się do zawiadomienia **Partnera Prywatnego** o toczącym się postępowaniu w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia powzięcia wiedzy przez **Podmiot Publiczny** o takim postępowaniu i **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się do przekazania **Partnerowi Prywatnemu** dostępnych **Podmiotowi Publicznemu** informacji dotyczących takiego postępowania oraz do współdziałania z **Partnerem Prywatnym** w celu obrony przed zgłoszonymi roszczeniami, w tym udostępnić na żądanie **Partnera Prywatnego** posiadane informacje i dokumenty w terminach pozwalających na ich wykorzystanie w postępowaniu.
5. **Podmiot Publiczny** przyjmuje zwolnienie z odpowiedzialności, o którym mowa w niniejszym paragrafie.

§ 10 Gwarancja jakości

1. **Partner Prywatny** udziela gwarancji jakości na wykonaną **Dokumentację Projektową Obiektów Celu Publicznego** oraz na **Obiekty Celu Publicznego**.
2. **Partner Prywatny** udziela:
   1) gwarancji jakości na **Dokumentację Projektową Obiektów Celu Publicznego** na okres 36 (słownie: trzydziestu sześciu) miesięcy plus dodatkowy okres wskazany w **Ofercie**, tj. łącznie na okres 72 (słownie: siedemdziesiąt dwa) miesiące licząc od dnia dokonania **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, którego dotyczy **Dokumentacja Projektowa** oraz
   2) gwarancji jakości na **Obiekty Celu Publicznego**, które nie będą przekazane **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na okres 36 (słownie: trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia dokonania **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**,

3) gwarancji jakości na **Obiekty Celu Publicznego**, które będą przekazane **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na okres 36 (słownie: trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia zakończenia **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla danego **Obiektu Celu Publicznego** („**Okres gwarancyjny**").

3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**, przed dokonaniem **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, jeżeli **Dokumentacja Projektowa** na dany **Obiekt Celu Publicznego** jest ukończona, **Okres gwarancyjny** w zakresie **Dokumentacji Projektowej** tego **Obiektu Celu Publicznego** liczony jest od dnia przejęcia **Dokumentacji Projektowej** przez **Podmiot Publiczny**. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**, przed dokonaniem **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, **Okres gwarancyjny** w zakresie tego **Obiektu Celu Publicznego** liczony jest od dnia przejęcia prac związanych z tym **Obiektem Celu Publicznego**.
4. Dokonanie przez **Podmiot Publiczny Odbioru Obiektu Celu Publicznego** nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności za **Wady**.
5. W **Okresie gwarancyjnym Partner Prywatny** jest zobowiązany do usuwania **Wad** stwierdzonych w **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego** oraz w **Obiektach Celu Publicznego** niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 30 (słownie: trzydzieści) **Dni Roboczych**, liczonych od dnia zgłoszenia **Wady Partnerowi Prywatnemu**, chyba że ze względu na specyfikę **Wady** dochowanie powyższego terminu nie jest możliwe. **Podmiot Publiczny** w uzasadnionych przypadkach wyrazi na piśmie zgodę na przedłużenie powyższego terminu do usunięcia **Wady**, mając na uwadze specyfikę **Wady** oraz technologiczne i techniczne możliwości usunięcia **Wady**.
6. **Okres gwarancyjny** ulega każdorazowo przedłużeniu o okres usunięcia **Wady**.
7. W Okresie gwarancyjnym, niezależnie od uprawnień **Podmiotu Publicznego** z tytułu gwarancji jakości, **Podmiotowi Publicznemu** będą przysługiwały uprawnienia wynikające z **Rękojmi**. Okres **Rękojmi** odpowiada **Okresowi gwarancyjnemu**.
8. W celu zabezpieczenia naprawienia **Wad** w **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** oraz naprawienia **Wad** w **Obiektach Celu Publicznego** w Okresie gwarancyjnym, **Partner Prywatny** przedłoży gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową w wysokości 3% (słownie: trzy procent) wartości każdego **Obiektu Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**, odpowiednio dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego**, obejmującą **Okres gwarancyjny** dla poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** dla poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego**. Gwarancja, o której mowa powyżej, zostanie ustanowiona najpóźniej w dniu rozpoczęcia **Okresu gwarancyjnego** i najpóźniej w tym dniu **Partner Prywatny** przekaże **Podmiotowi Publicznemu** oryginał gwarancji oraz inne dokumenty niezbędne do skorzystania z gwarancji przez **Podmiot Publiczny**. Alternatywnie, według wyboru **Partnera Prywatnego**, w celu zabezpieczenia naprawienia **Wad** w **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** oraz naprawienia **Wad** w **Obiektach Celu Publicznego, Partner Prywatny** może zezwolić **Podmiotowi Publicznemu** na ustanowienie kaucji w wysokości 3% (słownie: trzech procent) wartości każdego **Obiektu Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**, odpowiednio dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** każdego z **Obiektów Celu Publicznego**, obejmującą **Okres gwarancyjny** dla poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego.** W takim przypadku **Podmiot Publiczny** pomniejszy wynagrodzenie należne **Partnerowi Prywatnemu**, zgodnie z § 8 **Umowy** o powyższą kwotę kaucji. Wybranie kaucji jako sposobu zabezpieczenia, jest możliwe w odniesieniu do tych **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej**, w których wybudowaniu partycypuje **Podmiot Publiczny** zgodnie z **Ofertą** oraz w przypadku, gdy wysokość tej partycypacji będzie wynosiła równowartość co najmniej 3% (słownie: trzy procent) wartości danego **Obiektu Celu Publicznego**. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** wskazują, że wartość 3%, na jaką opiewać ma gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa lub kaucja w zakresie **Dokumentacji Projektowej** odnosi się do 3% wartości **Obiektu Celu Publicznego**, którego dotyczy **Dokumentacja Projektowa**.

9. **Partner Prywatny** może wybrać jeden ze sposobów zabezpieczenia, o których mowa w ust. 8 powyżej, najpóźniej do dnia **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**.
10. W przypadku przedłużenia **Okresu gwarancyjnego** zgodnie z treścią **Oferty** zabezpieczenia, o których mowa w ust. 8 powyżej muszą zostać przez **Partnera Prywatnego** również odpowiednio przedłużone, tak aby zachować ciągłość zabezpieczenia. W przypadku zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** oryginału nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej opiewającej na przedłużenie Okresu gwarancyjnego, o którym mowa powyżej lub oryginał zmienionej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, lub aneks do gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w zakresie przedłużenia **Okresu gwarancyjnego** wraz z dodatkowymi dokumentami uprawniającymi **Podmiot Publiczny** do skorzystania z zabezpieczenia, nie później niż na 14 (słownie: czternaście) **Dni Roboczych** przed wygaśnięciem dotychczasowego zabezpieczenia.
11. W zakresie zobowiązania, o którym mowa w ust. 8 powyżej, **Partner Prywatny** może przedłożyć gwarancję jakości wykonawcy, udzieloną na warunkach określonych w ust. 8 powyżej i przeniesioną na **Podmiot Publiczny**.
12. Bank lub towarzystwo ubezpieczeń wystawiające gwarancję, o której mowa w ust. 8 powyżej muszą spełniać warunki określone w § 11 ust. 1 pkt 1) i 2) **Umowy**. W zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 8 powyżej, odpowiednie zastosowanie znajdzie § 11 ust. 4, 6, 11-16 **Umowy**, z tym zastrzeżeniem, że w treści gwarancji znajdzie się zobowiązanie gwaranta do nieodwołalnego i bezwarunkowego zapłacenia kwoty zobowiązania na pierwsze pisemne żądanie **Podmiotu Publicznego** w przypadku, gdy **Partner Prywatny** nie usunie **Wady** w **Obiektach Celu Publicznego** lub **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** w terminie określonym w § 10 ust. 5 **Umowy**.
13. W przypadku wyboru przez **Partnera Prywatnego**, jako zabezpieczenie usunięcia **Wad** w **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** oraz usunięcia **Wad** w **Obiektach Celu Publicznego** w **Okresie gwarancyjnym**, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 8 powyżej, **Podmiot Publiczny** dopuszcza możliwość przedłożenia przez **Partnera Prywatnego** dokumentu zabezpieczenia obejmującego okres krótszy niż pełny okres wymagany **Umową**, przy jednoczesnym pozostawieniu obowiązku **Partnera Prywatnego** do utrzymania ciągłości zabezpieczenia przez cały okres wymagany **Umową**. W przypadku przedstawienia przez **Partnera Prywatnego** zabezpieczenia opiewającego na krótszy okres niż wskazany w **Umowie**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** oryginału nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wraz z dokumentami uprawniającymi **Podmiot Publiczny** do skorzystania z zabezpieczenia na co najmniej 2 (słownie: dwa) miesiące przed wygaśnięciem dotychczasowego zabezpieczenia. **Partner Prywatny** może przedstawić **Podmiotowi Publicznemu** zabezpieczenie opiewające na okres krótszy niż okres wymagany **Umową**, nie krótszy jednak niż rok.
14. W stosunku do **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych do **Utrzymania i Zarządzania** przez **Partnera Prywatnego**, **Partner Prywatny**, w **Okresie Utrzymania i Zarządzania** takiego **Obiektu Celu Publicznego**, będzie realizował uprawnienia gwarancyjne i nie jest zobligowany do przekazania **Podmiotowi Publicznemu** dokumentu gwarancyjnego. W mocy pozostają jednak jego obowiązki w zakresie usuwania własnym staraniem, na własny koszt i ryzyko **Wad** w odpowiednich terminach wskazanych w niniejszym paragrafie co stanowi część obowiązków wynikających z **Załącznika nr 15** do **Umowy**.

§ 11 Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Z zastrzeżeniem innych postanowień **Umowy**, w celu zabezpieczenia ryzyk i zadań obciążających **Partnera Prywatnego** na podstawie **Umowy** i przepisów **Prawa** oraz w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań **Partnera Prywatnego** wynikających z **Umowy** (m.in.: zapłaty odszkodowania przez **Partnera Prywatnego** z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania **Umowy**, usunięcia **Wad** w **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** lub **Wad** w **Obiektach**

Celu Publicznego przed **Okresem gwarancyjnym**, zapłaty kar umownych należnych **Podmiotowi Publicznemu** na podstawie **Umowy**, zwrotu wynagrodzenia przez **Partnera Prywatnego** nienależnie zapłaconego na jego rzecz przez **Podmiot Publiczny**, konieczności dokończenia **Przedsięwzięcia** przez **Podmiot Publiczny** z uwagi na wcześniejsze rozwiązanie **Umowy** itp.), **Partner Prywatny** ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania **Umowy** w jednej lub kilku następujących formach, według własnego wyboru:

1) gwarancji bankowej – wystawionej przez bank z siedzibą w państwie członkowskim Unii Europejskiej, o stabilnej sytuacji finansowej, wyrażającej się pozytywną oceną agencji ratingowej odpowiadającą poziomowi BBB- (BBB minus) lub wyższym w skali ocen Fitch Ratings, Standard&Poor's lub poziomowi Baa3 lub wyższym w skali ocen Moody's;
2) gwarancji ubezpieczeniowej – wystawionej przez towarzystwo ubezpieczeń z siedzibą w państwie członkowskim Unii Europejskiej, o stabilnej sytuacji finansowej, wyrażającej się pozytywną oceną agencji ratingowej odpowiadającą poziomowi BBB lub wyższym w skali ocen Fitch Ratings lub Standard&Poor's lub poziomowi Baa2 lub wyższym w skali ocen Moody's;
3) w pieniądzu;
4) rachunku zastrzeżonym (escrow) – ustanowionym w banku z siedzibą w państwie członkowskim Unii Europejskiej, o stabilnej sytuacji finansowej, wyrażającej się pozytywną oceną agencji ratingowej odpowiadającą poziomowi BBB**-** (BBB minus) lub wyższym w skali ocen Fitch Ratings lub Standard&Poor's lub poziomowi Baa3 lub wyższym w skali ocen Moody's.

2. Zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o których mowa w ust. 1 powyżej, zostaną ustanowione przez **Partnera Prywatnego** dla całego **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** w wysokości 2,5% (słownie: dwa i pół procenta) wartości **Obiektów Celu Publicznego** wskazanej w **Ofercie** i będą redukowane proporcjonalnie po zakończeniu każdego z **Etapów**, w odniesieniu do ich wartości, to znaczy, że będzie ono pomniejszane o taki procent wartości jaki procent stanowi wartość zrealizowanego **Etapu** do wartości całego Przedsięwzięcia. W przypadku skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany, bez dodatkowego wezwania ze strony **Podmiotu Publicznego**, do ustanowienia nowego lub zwiększenia istniejącego zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, aby warunek utrzymania tego zabezpieczenia przez cały **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** w wysokości określonej powyżej został dotrzymany. Powyższe zobowiązanie **Partner Prywatny** jest obowiązany wykonać w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** liczonych od dnia przedłożenia **Partnerowi Prywatnemu** przez **Podmiot Publiczny** oświadczenia o skorzystaniu z zabezpieczenia. W przypadku nieustanowienia przez **Partnera Prywatnego** zabezpieczenia, o którym mowa powyżej lub nieprzedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** dowodu (oryginału) ustanowienia takiego zabezpieczenia we wskazanym powyżej terminie, uprawniającego **Podmiot Publiczny** do skorzystania z tego zabezpieczenia, **Podmiot Publiczny** ma prawo skorzystać z obowiązującego zabezpieczenia i złożenia środków pieniężnych uzyskanych ze spieniężenia zabezpieczenia na rachunku bankowym - do czasu wykonania powyższych zobowiązań przez **Partnera Prywatnego**.
3. Niezależnie od zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o jakim mowa w ust. 2 powyżej, w ramach zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o którym mowa w ust. 1 powyżej, **Partner Prywatny** ustanowi dodatkowo zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy** na **Okres Utrzymania i Zarządzania** plus dodatkowy sześciomiesięczny okres dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania, w wysokości wskazanej w Tabeli przedstawiającej podział pomiędzy **Podmiotem Publicznym** a **Partnerem Prywatnym** zadań i ryzyk związanych z **Przedsięwzięciem,** stanowiącej załącznik nr 3 do **Oferty**, tj. w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) wartości każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania, wskazanej w **Ofercie** i będą one utrzymane przez **Partnera Prywatnego** w tej wysokości przez okres wskazany powyżej dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania. W przypadku skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany, bez dodatkowego wezwania ze strony **Podmiotu Publicznego**, do ustanowienia nowego lub zwiększenia istniejącego zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, aby

warunek utrzymania tego zabezpieczenia przez cały powyższy okres w wysokości określonej powyżej został dotrzymany. Powyższe zobowiązanie **Partner Prywatny** jest obowiązany wykonać w terminie 5 (słownie: pięć) **Dni Roboczych** liczonych od dnia przedłożenia **Partnerowi Prywatnemu** przez **Podmiot Publiczny** oświadczenia o skorzystaniu z zabezpieczenia. W przypadku nieustanowienia przez **Partnera Prywatnego** zabezpieczenia, o którym mowa powyżej lub nieprzedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** dowodu (oryginału) ustanowienia takiego zabezpieczenia we wskazanym powyżej terminie, uprawniającego **Podmiot Publiczny** do skorzystania z tego zabezpieczenia, **Podmiot Publiczny** ma prawo skorzystać z obowiązującego zabezpieczenia i złożyć środki pieniężne uzyskane ze spieniężenia zabezpieczenia na rachunku bankowym - do czasu wykonania powyższych zobowiązań przez **Partnera Prywatnego**.

4. Zabezpieczenia wnoszone w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, jak również zabezpieczenia wnoszone w postaci rachunku zastrzeżonego (escrow) muszą zawierać co najmniej następujące elementy:
   1) nazwę **Partnera Prywatnego** i jego siedzibę,
   2) nazwę Beneficjenta (**Podmiotu Publicznego**), zgodnie z ust. 6 poniżej;
   3) nazwę gwaranta, a w przypadku rachunku zastrzeżonego (escrow) nazwę banku, który prowadzi ten rachunek;
   4) oznaczenie **Umowy**, której dotyczy zabezpieczenie;
   5) określenie wierzytelności, które mają być zabezpieczone gwarancją lub rachunkiem zastrzeżonym (escrow);
   6) sformułowanie zobowiązania gwaranta, a w przypadku rachunku zastrzeżonego (escrow) zobowiązania banku prowadzącego taki rachunek, do nieodwołalnego i bezwarunkowego zapłacenia kwoty zobowiązania na pierwsze żądanie zapłaty, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania **Umowy** przez **Partnera Prywatnego**, w szczególności w sytuacji, gdy:
      a) **Partner Prywatny** nie wykonał **Przedsięwzięcia, Obiektów Celu Publicznego** lub któregokolwiek z **Etapów** lub **Obiektów Celu Komercyjnego** w terminie wynikającym z **Umowy**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej
      b) **Partner Prywatny** wykonuje lub wykonał **Przedsięwzięcie** lub którykolwiek z **Obiektów,** lub którykolwiek z **Etapów** w sposób nienależyty, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej;
      c) **Partner Prywatny** nie wykonał lub nienależycie wykonał **Dokumentację Realizacji Przedsięwzięcia**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej;
      d) **Partner Prywatny** nie wykonał lub nienależycie wykonał którykolwiek z obowiązków obciążający **Partnera Prywatnego** na podstawie **Umowy**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej;
      e) wystąpiły zdarzenia, za które zgodnie z **Umową** odpowiedzialność ponosi **Partner Prywatny**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej;
      f) **Partner Prywatny** nie wykona prac określonych w § 25 ust. 12, 13 i 15 **Umowy**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 powyżej;
      g) z uwagi na wcześniejsze rozwiązanie **Umowy** zachodzi konieczność dokończenia **Przedsięwzięcia** przez **Podmiot Publiczny**, w zakresie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej;
   7) terminy ważności zabezpieczeń gwarantujących wypłatę zgodnie z terminami obowiązywania zabezpieczenia określonymi w niniejszym paragrafie.
5. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, w Banku PEKAO S.A. nr 20 1240 1268 1111 0010 3877 5782, z oznaczeniem „Zabezpieczenie należytego wykonania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym dla przedsięwzięcia polegającego na Zagospodarowaniu obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku", w terminach wskazanych w ust. 7 i 8 poniżej.
6. Zabezpieczenia wnoszone w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, jak również zabezpieczenia wnoszone w formie rachunku zastrzeżonego (escrow) powinny być wystawione na Gminę Miasta Gdańska ul. Nowe Ogrody 8/12; 80-803 Gdańsk.

7. Zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o których mowa w ust. 2 powyżej muszą zostać ustanowione przed dniem zawarcia **Umowy.** W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, jak również ustanowienia zabezpieczenia w formie rachunku zastrzeżonego (escrow), dowód ustanowienia zabezpieczenia uprawniający do skorzystania z zabezpieczenia (oryginał) musi zostać przekazany **Podmiotowi Publicznemu** najpóźniej na 1 (słownie: jeden) dzień przed zawarciem **Umowy**. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w pieniądzu, przed zawarciem **Umowy** środki pieniężne, stanowiące zabezpieczenie, muszą znajdować się na rachunku bankowym **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa w ust. 5 powyżej. Jeżeli zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o których mowa powyżej, zostaną ustanowione, jednak na warunkach odmiennych niż określone w **Umowie**, uważa się, że obowiązek ustanowienia zabezpieczeń przez **Partnera Prywatnego** nie został spełniony.
8. Zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o którym mowa w ust. 3 powyżej, muszą zostać ustanowione najpóźniej na 7 (słownie: siedem) dni przed rozpoczęciem **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania. W przypadku ustanowienia zabezpieczeń w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, jak również ustanowienia zabezpieczenia w formie rachunku zastrzeżonego (escrow), dowód ustanowienia zabezpieczeń uprawniający do skorzystania z zabezpieczenia (oryginał) musi zostać przekazany **Podmiotowi Publicznemu** najpóźniej na 1 (słownie: jeden) dzień przed rozpoczęciem **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania. W przypadku ustanowienia zabezpieczeń w pieniądzu, najpóźniej w dniu rozpoczęcia **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla **Obiektu Celu Publicznego** przekazanego **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania, środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie muszą znajdować się na rachunku bankowym **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa w ust. 5 powyżej. Jeżeli zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o których mowa powyżej, zostaną ustanowione, jednak na warunkach odmiennych niż określone w **Umowie**, uważa się, że obowiązek ustanowienia zabezpieczenia przez **Partnera Prywatnego** nie został spełniony.
9. W przypadku wyboru przez **Partnera Prywatnego**, jako zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy**, o którym mowa w ust. 2 i 3 **Umowy**, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, **Podmiot Publiczny** dopuszcza możliwość przedłożenia przez **Partnera Prywatnego** dokumentu zabezpieczenia obejmującego okres krótszy niż pełny okres wymagany **Umową**, przy jednoczesnym pozostawieniu obowiązku **Partnera Prywatnego** do utrzymania ciągłości zabezpieczenia przez cały okres wymagany **Umową**. **Partner Prywatny** może przedstawić **Podmiotowi Publicznemu** zabezpieczenie opiewające na okres krótszy niż okres wymagany **Umową**, nie krótszy jednak niż rok, z tym zastrzeżeniem, że pierwsza gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa składana w ramach zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej oraz pierwsza gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa dla każdego **Obiektu Celu Publicznego** składana w ramach zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 powyżej, nie może opiewać na okres krótszy niż trzy lata. W takim wypadku, **Partner Prywatny** samodzielnie, bez odrębnego wezwania ze strony **Podmiotu Publicznego**, zobowiązany będzie do przedstawienia **Podmiotowi Publicznemu** dowodu ustanowienia nowego zabezpieczenia uprawniającego **Podmiot Publiczny** do skorzystania z zabezpieczenia (oryginału), zgodnego z **Umową,** nie później niż na dwa miesiące przed wygaśnięciem zabezpieczenia dotychczasowego. W przypadku nieustanowienia przez **Partnera Prywatnego** kolejnego zabezpieczenia, o czym mowa powyżej lub nieprzedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** dowodu ustanowienia takiego zabezpieczenia uprawniającego do skorzystania z zabezpieczenia (oryginał), we wskazanym w **Umowie** terminie, **Podmiot Publiczny** ma prawo skorzystać z obowiązującego zabezpieczenia i złożyć środki pieniężne uzyskane ze spieniężenia zabezpieczenia na rachunku bankowym - do czasu wykonania powyższych zobowiązań przez **Partnera Prywatnego**.
10. W przypadku wydłużenia **Okresu Realizacyjnego** lub **Okresu Utrzymania i Zarządzania** danego **Obiektu Celu Publicznego**, na warunkach określonych w **Umowie**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest zapewnić ciągłość zabezpieczeń, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej i odpowiednio przedłużyć okres obowiązywania zabezpieczeń należytego wykonania **Umowy** lub ustanowić nowe

zabezpieczenie na warunkach określonych w niniejszym paragrafie. W przypadku nieprzedłużenia przez **Partnera Prywatnego** zabezpieczenia, o czym mowa powyżej lub nieustanowienia przez **Partnera Prywatnego** kolejnego zabezpieczenia lub nieprzedłożenia dowodu zawarcia lub przedłużenia takiego zabezpieczenia (oryginał) w taki sposób, aby zapewnić ciągłość zabezpieczenia oraz na wskazanych w **Umowie** warunkach, **Podmiot Publiczny** ma prawo skorzystać z obowiązującego zabezpieczenia, a w przypadkach zabezpieczeń innych niż w pieniądzu, **Podmiot Publiczny** jest uprawniony do ich spieniężenia i złożenia na rachunku bankowym **Podmiotu Publicznego**, do czasu wykonania powyższych zobowiązań przez **Partnera Prywatnego**..

11. W przypadku powstania po stronie **Podmiotu Publicznego** roszczeń zabezpieczonych zgodnie z ust. 2 i 3 powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczeń w zakresie niezbędnym do pokrycia należności głównej wraz z odsetkami i innymi uzasadnionymi i udokumentowanymi kosztami, które mogą powstać w związku z nienależytym wykonaniem **Umowy**. W przypadku zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do wystąpienia do gwaranta z pisemnym żądaniem zapłacenia kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania **Umowy**. Gwarant nie może uzależniać dokonania zapłaty od spełnienia jakichkolwiek warunków lub wykonania czynności, jak również od przedłożenia dokumentacji. W przypadku zabezpieczenia w formie rachunku zastrzeżonego (escrow), **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do wystąpienia do banku prowadzącego rachunek zastrzeżony z pisemnym żądaniem zapłacenia kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania **Umowy**. Bank prowadzący rachunek zastrzeżony (escrow) nie może uzależniać dokonania zapłaty od spełnienia jakichkolwiek warunków lub wykonania czynności, jak również od przedłożenia jakiejkolwiek dokumentacji. **Podmiot Publiczny** w żądaniu wypłaty skierowanym do gwaranta lub banku prowadzącego rachunek zastrzeżony (escrow) wskaże naruszenie, jakie jest podstawą żądania wypłaty, jednak **Strony** zgodnie oświadczają, że powyższe zobowiązanie **Podmiotu Publicznego** nie zmienia charakteru gwarancji i rachunku zastrzeżonego (escrow), które pozostają zabezpieczeniem nieodwołalnym, bezwarunkowym, a należność z zabezpieczenia pozostaje płatna na pierwsze żądanie.
12. **Partner Prywatny** jest uprawniony do zastąpienia istniejącego zabezpieczenia innym lub innymi formami zabezpieczenia określonymi w ust. 1 powyżej, za uprzednią, pisemną zgodą **Podmiotu Publicznego** wyrażoną pod rygorem nieważności.
13. Na 10 dni przed planowanym terminem skorzystania przez Podmiot Publiczny z zabezpieczenia, Podmiot Publiczny poinformuje pisemnie Partnera Prywatnego o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia, wskazując naruszenie stanowiące podstawę do skorzystania z zabezpieczenia. **Podmiot Publiczny** odstąpi od skorzystania zabezpieczenia w przypadku: (i) naprawienia danego naruszenia przez **Partnera Prywatnego**, lub (ii) zaspokojenia przez **Partnera Prywatnego** roszczenia **Podmiotu Publicznego** w innej formie np. przez bezpośrednie zaspokojenie w drodze przelewu bankowego na rachunek **Podmiotu Publicznego,** o ile nastąpiło to w terminie przed planowanym skorzystaniem z zabezpieczenia lub w innym terminie ustalonym przez **Strony**.
14. Otrzymanie płatności przez **Podmiot Publiczny** w związku ze skorzystaniem z zabezpieczenia lub w drodze dokonania bezpośredniego przelewu przez **Partnera Prywatnego** na podstawie ust. 13 powyżej, nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnienia **Podmiotu Publicznego** do dochodzenia od **Partnera Prywatnego** zapłaty w części, w jakiej płatność uzyskana z zabezpieczenia lub w drodze dokonania bezpośredniego przelewu przez **Partnera Prywatnego** na podstawie ust. 13 powyżej nie wystarczyła na zaspokojenie w całości roszczeń **Podmiotu Publicznego**.
15. **Podmiot Publiczny** zastrzega, że zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, muszą podlegać polskiej jurysdykcji, w szczególności winny umożliwiać zgłoszenie roszczeń o wypłatę na podstawie polskiego prawa. Sądem właściwym do rozpoznawania ewentualnych sporów będzie sąd właściwy ze względu na miejsce siedziby **Podmiotu Publicznego**.
16. **Podmiot Publiczny** zwróci **Partnerowi Prywatnemu** zabezpieczenie w taki sposób, że:
    1) w przypadku zabezpieczenia w pieniądzu – zapłaci przelane tytułem zabezpieczenia środki pieniężne na rachunek bankowy wskazany na piśmie przez **Partnera Prywatnego** powiększone o należne oprocentowanie ustalone zgodnie z warunkami umowy rachunku bankowego;

2) w przypadku zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej – zwróci oryginał gwarancji **Partnerowi Prywatnemu**;
3) w przypadku zabezpieczenia w formie rachunku zastrzeżonego (escrow) – zwróci oryginał dokumentu uprawniającego do skorzystania z zabezpieczenia **Partnerowi Prywatnemu**,

w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od zakończenia okresu, na jaki zgodnie z niniejszym paragrafem zostało ustanowione zabezpieczenie, jeżeli **Partner Prywatny** wykonał wszystkie swoje obowiązki i zadania objęte zabezpieczeniem. Jeśli **Partner Prywatny** nie wykonał lub nieprawidłowo wykonał obowiązki związane z zabezpieczeniem **Podmiot Publiczny** zastrzega sobie prawo skorzystania, w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, z zabezpieczenia, w sposób określony w ustępach poprzedzających, jednak bez obowiązku uzupełniania zabezpieczenia.

§ 12 Ubezpieczenie

1. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlano-montażowych CAR/EAR w zakresie odpowiadającym specyfice prowadzonych prac w ramach **Przedsięwzięcia**, spełniającego następujące warunki:
   1) ubezpieczenie będzie obejmowało pełną wartość prac realizowanych przez **Partnera Prywatnego** w ramach **Przedsięwzięcia**, wskazaną w **Umowie**, w zakresie wynikającym z obowiązującej w danym momencie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego**;
   2) ubezpieczenie będzie zgodne co najmniej ze standardem monachijskim;
   3) ubezpieczenie będzie obejmowało ryzyko strat w mieniu otaczającym;
   4) ubezpieczenie będzie rozszerzone o klauzulę w zakresie ryzyka projektanta;
   5) ubezpieczenie będzie obowiązywało przez cały okres prowadzenia prac budowlano – montażowych wykonywanych na podstawie **Umowy**;
   6) ubezpieczenie będzie rozszerzone o klauzulę pokrycia dodatkowego okresu ubezpieczenia na **Okres gwarancyjny**;
   7) ubezpieczenie będzie zawierało klauzulę reprezentantów;
   8) ubezpieczenie będzie obejmowało również działanie **Siły wyższej,** skutki napotkanych warunków archeologicznych, hydrologicznych i geologicznych oraz skażenia terenu na obszarze **Przedsięwzięcia**;
   9) ubezpieczenie nie będzie mogło być odwołane, ograniczone lub w istotny sposób zmienione bez uprzedniej pisemnej zgody **Podmiotu Publicznego,** wyrażonej pod rygorem nieważności
   10) maksymalny udział własny (franszyza główna) wyniesie nie więcej niż 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) złotych na jedno zdarzenie z wyłączaniem ubezpieczenia szkód związanych ze skażeniami, z odkryciami archeologicznymi, dla których udział własny może przekroczyć wskazaną kwotę.
2. Nie ograniczając odpowiedzialności cywilnej **Partnera Prywatnego**, **Partner Prywatny** przez **Okres Obowiązywania Umowy** zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej swym zakresem **Przedsięwzięcie** i obowiązki **Partnera Prywatnego** wynikające z **Umowy**, włącznie z odpowiedzialnością cywilną za podwykonawców i inne osoby, z których **Partner Prywatny** korzysta wykonując **Umowę**, spełniającego następujące warunki:
   1) ubezpieczenie będzie obejmowało swoim zakresem odpowiedzialność **Partnera Prywatnego** za szkody powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania **Umowy** (odpowiedzialność kontraktowa) oraz za szkody wyrządzone czynem niedozwolonym (odpowiedzialność deliktowa), jak również ubezpieczenie będzie obejmowało zbieg wyżej wymienionych roszczeń;
   2) ubezpieczenie będzie obejmowało swoim zakresem szkody rzeczowe i szkody osobowe wraz z ich następstwami, jak również straty majątkowe niebędące następstwem wyżej wymienionych szkód;

3) ubezpieczenie będzie obejmowało w swoim zakresie szkody, o których mowa w punkcie 2) powyżej wraz z ich następstwami oraz straty majątkowe powstałe na skutek działania, zaniechania oraz zaniedbań;
4) ubezpieczenie będzie obejmowało swoim zakresem szkody wynikające z realizacji przez **Partnera Prywatnego Przedsięwzięcia**;
5) ubezpieczenie będzie obejmowało odpowiedzialność za produkt i wykonane usługi;
6) ubezpieczenie będzie zawierało klauzulę odpowiedzialności cywilnej za szkody w **Nieruchomościach**;
7) ubezpieczenie będzie zawierało klauzulę odpowiedzialności cywilnej za szkodę w rzeczach pod kontrolą;
8) ubezpieczenie będzie zawierało klauzulę rozszerzającą zakres ochrony za szkody spowodowane przez podwykonawców;
9) ubezpieczenie będzie zawierało klauzulę reprezentantów;
10) odpowiedzialność z tytułu umowy ubezpieczenia będzie obejmowała szkody powstałe w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli szkoda została ujawniona lub zgłoszona po okresie ubezpieczenia, chyba że zgodnie z **Prawem** nastąpiło przedawnienie danego roszczenia;
11) ochrona ubezpieczeniowa będzie obejmowała rażące niedbalstwo;
12) ubezpieczenie nie może zostać odwołane, ograniczone lub w istotny sposób zmienione, bez uprzedniej pisemnej zgody **Podmiotu Publicznego** wyrażonej pod rygorem nieważności;
13) ubezpieczenie będzie zawarte na kwotę co najmniej 30.000.000 (słownie: trzydzieści milionów) złotych i **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do utrzymania tego ubezpieczenia na powyższą kwotę przez **Okres Obowiązywania Umowy**;
14) maksymalny udział własny (franszyza główna) wyniesie nie więcej niż 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) złotych na jedno zdarzenie;
15) **Podmiot Publiczny** i **Partner Prywatny** będą wskazani jako współubezpieczeni.

3. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie z towarzystwem ubezpieczeniowym, o stabilnej sytuacji finansowej wyrażającej się pozytywną oceną agencji ratingowej odpowiadającą poziomowi BBB lub wyższym w skali ocen Fitch Ratings lub Standard&Poor's lub odpowiadającą poziomowi Baa2 lub wyższym w skali ocen Moody's. Wymóg posiadania ratingu nie dotyczy ubezpieczycieli mających swoją siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Umowy ubezpieczenia będą podlegały polskiej jurysdykcji, w szczególności powinny umożliwiać zgłoszenie szkody na podstawie polskiego prawa. Sądem właściwym do rozpoznawania ewentualnych sporów będzie sąd właściwy ze względu na miejsce siedziby **Podmiotu Publicznego**.
5. **Partner Prywatny** będzie zwolniony z zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przedstawiając ubezpieczenie zawarte przez podwykonawcę lub podwykonawców, na warunkach nie gorszych, niż uregulowane w **Umowie**.
6. **Partner Prywatny** będzie zwolniony z obowiązku objęcia swoim ubezpieczeniem, o którym mowa w ust. 2 powyżej, podwykonawców i innych osób, z których **Partner Prywatny** korzysta wykonując **Umowę,** jeżeli przedstawi ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawarte przez te osoby, na warunkach nie gorszych, niż uregulowane w **Umowie**.
7. **Partner Prywatny** przedłoży **Podmiotowi Publicznemu** oryginał polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 powyżej lub jej kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem wraz z potwierdzeniem zapłaty składki ubezpieczeniowej oraz warunkami ubezpieczenia najpóźniej na 14 (słownie: czternaście) dni przed rozpoczęciem robót budowlanych, a w przypadku kolejnych umów ubezpieczenia, najpóźniej na 14 (słownie: czternaście) dni przed zakończeniem okresu ważności poprzedniej polisy, z tym zastrzeżeniem, że każda z umów ubezpieczenia będzie zawierana co najmniej na rok, chyba że ubezpieczone prace wykonywane w ramach danego zgłoszenia lub decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę mają być wykonane zgodnie z **Harmonogramem** w terminie krótszym, niż rok, wówczas umowa ubezpieczenia powinna być zawarta na okres wykonania tych prac zgodnie z **Harmonogramem**. Powyższe zobowiązania obowiązują **Partnera Prywatnego** w zakresie każdej kolejnej ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu

projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych bez sprzeciwu i prac wykonywanych na podstawie takiej decyzji lub zgłoszenia Ubezpieczenie, o którym mowa powyżej będzie zawarte na czas do uzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu robót przyjętego bez sprzeciwu w zakresie każdego **Obiektu** objętego daną ostateczną decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem bez sprzeciwu. Powyższe zobowiązania obowiązują **Partnera Prywatnego** w zakresie każdej kolejnej ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** i prac wykonywanych na podstawie takiej decyzji lub zgłoszenia. Jeżeli ubezpieczenie, o którym mowa powyżej, zostanie ustanowione, jednak na warunkach odmiennych niż określone w **Umowie**, uważa się, że obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia przez **Partnera Prywatnego** nie został spełniony.

8. **Partner Prywatny** przedłoży **Podmiotowi Publicznemu** oryginał polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 2 powyżej lub jej kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem wraz z potwierdzeniem zapłaty składki ubezpieczeniowej oraz warunkami ubezpieczenia najpóźniej w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od zawarcia **Umowy**, a w przypadku kolejnych umów ubezpieczenia, najpóźniej na 14 (słownie: czternaście) dni przed zakończeniem okresu ważności poprzedniej polisy. Jeżeli ubezpieczenie, o którym mowa powyżej, zostanie ustanowione, jednak na warunkach istotnie odmiennych niż określone w **Umowie**, uważa się, że obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia przez **Partnera Prywatnego** nie został spełniony.
9. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do (i) zapewnienia ciągłości ochrony ubezpieczeniowej, (ii) zapłaty każdej składki ubezpieczeniowej w terminie, (iii) wykonania wszelkich czynności niezbędnych do utrzymania ważności umowy ubezpieczeniowej, (iv) przestrzegania warunków umowy ubezpieczenia, (v) przestrzegania wszystkich wymogów zakładów ubezpieczeń związanych ze zmniejszeniem ryzyka.
10. **Podmiot Publiczny** zastrzega sobie prawo do wcześniejszej akceptacji sumy ubezpieczenia, w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-2 i 9 powyżej oraz dokumentów ubezpieczenia, w szczególności zmiany warunków ubezpieczenia a **Partner Prywatny** zobowiązany jest każdorazowo przekazać **Podmiotowi Publicznemu** dokument ubezpieczenia na co najmniej 5 dni (słownie: pięć) **Dni Roboczych** przed planowanym terminem zawarcia umowy ubezpieczenia, ze wskazaniem w jaki sposób została wyliczona suma ubezpieczenia. Powyższe zobowiązanie **Partnera Prywatnego** dotyczy również odnowienia ubezpieczenia lub zawarcia każdej kolejnej umowy ubezpieczenia. **Podmiot Publiczny** w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania dokumentu ubezpieczenia może wnieść uwagi do tego dokumentu w zakresie jego niezgodności z **Umową**, w szczególności złego wyliczenia sumy ubezpieczenia lub też odmówić zgody na zmianę warunków ubezpieczenia. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do uwzględnienia powyższych uwag **Podmiotu Publicznego** i przekazania **Podmiotowi Publicznemu** poprawionego dokumentu ubezpieczenia, a w przypadku sporu zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**. W przypadku niewykonania zobowiązań przez **Partnera Prywatnego**, o których mowa powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do naliczenia kar umownych na zasadach i w wysokości określonej w § 14 **Umowy**.
11. **Partner Prywatny** przedstawi dowód posiadania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, 2 i 9 powyżej lub przedstawi dowód płatności składek ubezpieczeniowych dodatkowo na każde pisemne wezwanie **Podmiotu Publicznego**. Jeżeli **Partner Prywatny** nie wypełni obowiązku określonego powyżej lub nie zawrze umowy ubezpieczenia na warunkach i zasadach określonych powyżej lub nie zapłaci składki ubezpieczeniowej, **Podmiotowi Publicznemu** będzie przysługiwało prawo nabycia odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej na wyłączny koszt **Partnera Prywatnego** i w tym zakresie **Partner Prywatny** udziela pełnomocnictwa każdoczesnemu Prezydentowi Miasta Gdańska. Niezależnie od powyższego **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do naliczenia **Partnerowi Prywatnemu** kar umownych na zasadach i w wysokości określonej w § 14 **Umowy**.
12. W przypadku konieczności wprowadzenia przez **Partnera Prywatnego** zmian warunków zawartych w umowach ubezpieczenia na skutek wniosku podmiotu udzielającego **Partnerowi Prywatnemu** finansowania na zrealizowanie **Przedsięwzięcia**, w szczególności wprowadzenia cesji praw z tych umów ubezpieczenia na rzecz tego podmiotu, **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się do akceptacji

zmiany przedmiotowych warunków ubezpieczenia, z tym zastrzeżeniem, że zmiana nie może skutkować zmniejszeniem sumy gwarancyjnej (sumy ubezpieczenia), ograniczeniem lub wyłączeniem ryzyk objętych ubezpieczeniem, uniemożliwieniem otrzymania przez **Podmiot Publiczny** odszkodowania w przypadkach, w których jest on ubezpieczonym lub współubezpieczonym na podstawie umowy ubezpieczenia, zmniejszeniem odszkodowania należnego **Podmiotowi Publicznemu**, a cesja wierzytelności o zapłatę odszkodowania ograniczona będzie do kwoty niespłaconego przez **Partnera Prywatnego** kapitału, naliczonych i niezapłaconych odsetek oraz wszelkich innych kosztów i opłat wynikających z umów.

13. W celu uniknięcia wątpliwości uznaje się, że odpowiedzialność **Partnera Prywatnego** lub ubezpieczyciela nie obejmuje szkody w postaci utraconych korzyści oraz jakiejkolwiek innej utraty przyszłych przychodów lub możliwości, a także utraty reputacji i szkody pośredniej tj. nie wynikającej bezpośrednio z przyczyn wywołujących powstanie szkody, oraz szkód niemajątkowych.

§ 13 Uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego

1. W **Okresie Obowiązywania Umowy Podmiotowi Publicznemu** przysługują uprawnienia kontrolne, których głównym celem jest zapewnienie terminowej i prawidłowej realizacji **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego**, w szczególności w zakresie wykonania **Obiektów Celu Publicznego** zgodnie z postanowieniami **Umowy**, w tym **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** oraz przepisami **Prawa** oraz zgodne z **Umową** i **Prawem** utrzymanie i zarządzenie **Obiektami Celu Publicznego**.
2. Uprawnienia kontrolne **Podmiotu Publicznego** będą realizowane w szczególności poprzez utworzenie **Komisji Kontrolnej**, w której skład będą wchodzili przedstawiciele **Podmiotu Publicznego**. Komisja Kontrolna zostanie powołana przez **Podmiot Publiczny** w terminie 30 dni od dnia podpisania **Umowy**, a **Partner Prywatny** zostanie powiadomiony na piśmie o jej składzie.
3. Podstawowymi uprawnieniami kontrolnymi Komisji Kontrolnej będą:
   1) prawo wstępu na plac budowy, a także do wszelkich składów, magazynów i hal produkcyjnych, gdzie materiały bądź sprzęt przeznaczone do użycia na placu budowy, są produkowane, przygotowywane lub przechowywane, z tym zastrzeżeniem, że przedmiotowe uprawnienie Komisja Kontrolna będzie mogła wykonywać z udziałem osób do tego powołanych przez **Partnera Prywatnego**;
   2) prawo wglądu do dokumentacji związanej z **Przedsięwzięciem**, w tym w szczególności do **Dokumentacji Projektowej** i **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**;
   3) udział w radach budowy **Przedsięwzięcia**, w szczególności z możliwością zapoznania się ze stosowanymi przez **Partnera Prywatnego** rozwiązaniami projektowymi i konstrukcyjnymi oraz z możliwością zapoznania się z postępem prac realizowanych w ramach **Przedsięwzięcia**;
   4) uprawnienie do zadawania pytań i żądania wyjaśnień od **Partnera Prywatnego** związanych z realizacją **Przedsięwzięcia**.
4. Komisja Kontrolna będzie uprawniona do przeprowadzenia kontroli w zakresie określonym w ust. 3 pkt 1) i 2) powyżej, pod warunkiem powiadomienia przez **Podmiot Publiczny Partnera Prywatnego** o planowanej kontroli na co najmniej 2 (słownie: dwa) **Dni Robocze** przed planowanym terminem jej rozpoczęcia, z zastrzeżeniem sytuacji, w której zgodnie z przepisami **Prawa Podmiot Publiczny** jest zobowiązany do dokonania kontroli w trybie natychmiastowym.
5. **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do powiadomienia **Podmiotu Publicznego** o terminie rady budowy na co najmniej 2 (słownie: dwa) **Dni Robocze** przed planowanym jej terminem.
6. Komisja Kontrolna po każdej kontroli będzie zobowiązana do sporządzenia w terminie 10 (słownie: dziesięć) Dni Roboczych protokołu pokontrolnego, który będzie zawierał m.in. następujące informacje:
   1) datę i godzinę rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych;
   2) przebieg czynności kontrolnych;
   3) stwierdzone w toku kontroli uchybienia **Partnera Prywatnego**;
   4) wnioski w zakresie wykonywania obowiązków przez **Partnera Prywatnego**;
   5) podpisy członków Komisji Kontrolnej, którzy uczestniczyli w czynnościach kontrolnych.

7. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do współdziałania z Komisją Kontrolną w wykonywaniu przez nią uprawnień kontrolnych. Nie wyłącza to obowiązku **Partnera Prywatnego** do współpracy z innymi umocowanymi przedstawicielami **Podmiotu Publicznego** w ramach realizacji obowiązków wynikających z **Umowy**.
8. **Partner Prywatny** zobowiązuje się dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności, w zakresie zastosowania się do wniosków wynikających z protokołu pokontrolnego, o którym mowa w ust. 6 powyżej, w jak najszerszym zakresie, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia przekazania **Partnerowi Prywatnemu** protokołu pokontrolnego lub wyciągu z tego protokołu. **Podmiot Publiczny** może w szczególnie uzasadnionych przypadkach na piśmie wyrazić zgodę na przedłużenie powyższego terminu do zastosowania się do wniosku, mając na uwadze charakter działań do podjęcia oraz technologiczne i techniczne możliwości uwzględnienia wniosku.
9. Komisja Kontrolna, po upływie terminu, o którym mowa w ust. 8, jest uprawniona do przeprowadzenia ponownej kontroli.
10. W przypadku niezastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do wniosków wynikających z protokołu pokontrolnego, o którym mowa w ust. 6 powyżej, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do przekazania w tym zakresie wyjaśnień **Podmiotowi Publicznemu** niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia dostarczenia **Partnerowi Prywatnemu** protokołu pokontrolnego lub wyciągu z tego protokołu. W przypadku niezastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do wniosków, o których mowa powyżej lub nieprzekazania wyjaśnień, zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**.
11. W odniesieniu do **Obiektów Celu Komercyjnego** uprawnienia kontrolne **Podmiotu Publicznego** będą ograniczone do kontroli zgodności realizacji **Obiektów Celu Komercyjnego** z **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną** oraz **Harmonogramem**.
12. W zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do sporządzania i dostarczania **Podmiotowi Publicznemu** raportów ze stanu prac i planowanych czynności w okresach kwartalnych do 10 (słownie: dziesiątego) dnia od zakończenia danego kwartału. Istotne elementy raportu stanowią **Załącznik nr 4** do **Umowy**.
13. W zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do sporządzania i dostarczania **Podmiotowi Publicznemu** raportów ze stanu prac i planowanych czynnościach kwartalnie do 10 (słownie: dziesiątego) dnia od zakończenia danego kwartału. Istotne elementy raportu stanowią **Załącznik nr 5** do **Umowy**.
14. W **Okresie Utrzymania i Zarządzania**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do sporządzania i dostarczania **Podmiotowi Publicznemu** raportów z podejmowanych w tym okresie działań półrocznie, przy czym pierwszy raport dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych do utrzymania i zarządzania zostanie przekazany **Podmiotowi Publicznemu** w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od dnia przekazania **Partnerowi Prywatnemu** danego **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania i zarządzania. Istotne elementy raportu stanowią **Załącznik nr 6** do **Umowy**.
15. **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się korzystać z uprawień kontrolnych na własny koszt i ryzyko oraz w taki sposób, aby ich wykonywanie nie utrudniało **Partnerowi Prywatnemu** wykonywania obowiązków wynikających z **Umowy**.

§ 14 Kary umowne

1. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Podmiotu Publicznego** kar umownych, poza innymi przypadkami określonymi w **Umowie** i w **Ofercie**, w następujących sytuacjach:
   1) niewystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z prawidłowym wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów** lub niewystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z prawidłowym zgłoszeniem w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** budowy **Obiektu**, w terminach określonych w **Harmonogramie,** jak również nieuzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu

budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia sprzeciwu przez właściwy organ lub nieuzyskania innej **Decyzji Budowlanej** niezbędnej do realizacji **Przedsięwzięcia**, na skutek działań lub zaniechań **Partnera Prywatnego** – w przypadku **Obiektów Celu Komercyjnego** w wysokości 0,01 % (słownie: jedna setna procenta) wartości **Etapu** (wskazanej w **Ofercie**), w ramach którego miała być wydana powyższa decyzja lub miało być dokonane zgłoszenie, za każdy dzień zwłoki, a w przypadku **Obiektów Celu Publicznego** – w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procenta) wartości **Obiektu Celu Publicznego**, którego dotyczy zwłoka, za każdy dzień zwłoki;

2) nieprzystąpienia przez **Partnera Prywatnego** do rozpoczęcia danego **Etapu**, zgodnie z **Harmonogramem,** tj. niezachowanie terminu rozpoczęcia **Okresu Przygotowawczego** danego **Etapu**, określonego w **Harmonogramie** – w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procenta) wartości **Etapu** (wskazanej w **Ofercie**), w zakresie którego **Partner Prywatny** jest w zwłoce, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
3) nieprzystąpienia przez **Partnera Prywatnego** do rozpoczęcia **Okresu Przygotowawczego** dla danego **Obiektu Celu Publicznego**, zgodnie z **Harmonogramem** - w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procenta) wartości **Obiektu Celu Publicznego** (wskazanej w **Ofercie**), w zakresie którego **Partner Prywatny** jest w zwłoce, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
4) nieprzystąpienia przez **Partnera Prywatnego** do realizacji robót budowlanych objętych danym **Etapem** zgodnie z **Harmonogramem,** tj. w terminie wskazanym w **Harmonogramie** jako termin rozpoczęcia **Okresu Realizacyjnego** danego **Etapu**, pomimo uzyskania wszystkich ostatecznych i wykonalnych **Decyzji Budowlanych** niezbędnych do realizacji robót budowlanych – w wysokości 0,01% (słownie: jednej setnej procenta) wartości **Etapu** (wskazanej w **Ofercie**), w ramach którego miały być wykonane powyższe prace, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
5) nieprzystąpienia przez **Partnera Prywatnego** do realizacji robót budowlanych w zakresie wykonania **Obiektu Celu Publicznego** zgodnie z **Harmonogramem**, tj. w terminie wskazanym w **Harmonogramie** jako termin rozpoczęcia **Okresu Realizacyjnego** dla danego **Obiektu Celu Publicznego**, pomimo uzyskania wszystkich ostatecznych i wykonalnych **Decyzji Budowlanych** niezbędnych do realizacji robót budowlanych – w wysokości 0,01% (słownie: jednej setnej procenta) wartości **Obiektu Celu Publicznego** (wskazanej w **Ofercie**), którego dotyczy zwłoka, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
6) nieuwzględnienia przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, wskazanych przez **Podmiot Publiczny Wad** w **Dokumentacji Projektowej** lub niezgodności **Dokumentacji Projektowej** z **Prawem** lub **Umową** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
7) realizowania **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** w sposób niezgodny z **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną**, **Dokumentacją Projektową**, przepisami **Prawa** lub ostatecznymi **Decyzjami Budowlanymi** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień trwania przypadku niezgodności;
8) realizowania **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego** w sposób niezgodny z **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno - architektoniczną** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień trwania przypadku naruszenia;
9) uniemożliwienia lub utrudnienia wykonywania uprawnień kontrolnych przez **Podmiot Publiczny** lub Komisję Kontrolną, z przyczyn leżących po jego stronie, w szczególności zaniechania przez **Partnera Prywatnego** przekazania **Podmiotowi Publicznemu Dokumentacji Projektowej** do akceptacji lub uzgodnienia w całości lub części w terminach wynikających z **Harmonogramu** lub **Umowy** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
10) niezastosowania się przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, do wniosków Komisji Kontrolnej, pomimo możliwości zastosowania się do nich – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;

11) niewystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z prawidłowym wnioskiem o wydanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie któregokolwiek z **Obiektów Celu Publicznego** lub z prawidłowym zawiadomieniem o zakończeniu robót, w terminach określonych w **Harmonogramie,** jak również nieuzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszeniem sprzeciwu przez właściwy organ na skutek działań lub zaniechań **Partnera Prywatnego** – w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procenta) wartości **Obiektu Celu Publicznego** (wskazanej w **Ofercie**), którego dotyczy zwłoka, za każdy dzień zwłoki;
12) nieprzekazania któregokolwiek z **Obiektów Celu Publicznego Podmiotowi Publicznemu** lub **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** w terminach określonych w **Harmonogramie** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki;
13) niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, obowiązków związanych z utrzymaniem i zarządzaniem **Obiektami Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania** – w wysokości 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
14) wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** w **Okresie Przygotowawczym** lub **Okresie Realizacyjnym** dla któregokolwiek z **Etapów** – w wysokości 5% (słownie: pięć procent) wartości **Etapów** (wskazanej w **Ofercie**) niezrealizowanych w całości zgodnie z § 23 ust. 6 **Umowy** na dzień wypowiedzenia lub odstąpienia od **Umowy**;
15) wypowiedzenia przez **Podmiot Publiczny Umowy** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania** – w wysokości 1 % (słownie: jeden procent) wartości **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na dzień wypowiedzenia **Umowy**;
16) niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków związanych z ubezpieczeniem, o których mowa w § 12 **Umowy**, w szczególności braku zawarcia umowy ubezpieczenia, nieprzedłożenia polisy ubezpieczeniowej, nieprzedłożenia potwierdzenia dokonania płatności składki ubezpieczeniowej lub nieprzedłożenia dokumentu ubezpieczenia do wcześniejszej akceptacji **Podmiotu Publicznego** – w wysokości 2% (słownie: dwa procent) rocznej składki polisy ubezpieczeniowej (odpowiednio tej, której dotyczy naruszenie) za każdy dzień zwłoki, z tym że podstawą do naliczenia kary będzie wartość składki za poprzedni okres ubezpieczenia lub jeśli takiej możliwości nie ma to wartość składki z bieżącego okresu;
17) niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków związanych z zabezpieczeniem, o którym mowa w § 10 i § 11 **Umowy** – w wysokości 2% (słownie: dwa procent) wartości zabezpieczenia, którego dotyczy naruszenie, za każdy dzień zwłoki;
18) niewykonania lub nienależytego wykonania, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, obowiązków w **Okresie gwarancyjnym**, o których mowa w § 10 **Umowy** – w wysokości 4.000,00 (słownie: czterech tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
19) złożenia, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, niespełniających warunków oświadczeń i dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 3-6 **Umowy** – w wysokości 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
20) ustanowienia hipoteki albo zezwolenia na ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** wbrew zakazowi z § 29 ust. 1 **Umowy** – w wysokości odpowiadającej wartości ustanowionej hipoteki za każdy przypadek naruszenia;
21) dokonania sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wbrew zakazowi z § 29 ust. 2 **Umowy** – w wysokości odpowiadającej wartości Nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 156 **Ustawy o gospodarce nieruchomościami** na dzień sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** za każdy przypadek naruszenia;
22) niepodjęcia działań w przypadku wystąpienia na **Obszarze Przedsięwzięcia** jakiejkolwiek sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi bądź zagrażającej mieniu należącemu do **Podmiotu Publicznego** lub należącym do osoby trzeciej, a ponadto uchybienia obowiązkowi powiadomienia

Podmiotu Publicznego o takich sytuacjach i podjętych lub planowanych działaniach o których mowa w § 21 ust. 9 **Umowy** – w wysokości 20.000,00 (słownie: tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki w podjęciu działań oraz każdy dzień zwłoki w powiadomieniu **Podmiotu Publicznego;**

23) niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Partnera Prywatnego,** z przyczyn leżących po jego stronie, obowiązków związanych z realizacją **Przedsięwzięcia** w zakresie działek wskazanych w Załączniku nr 3 do **Oferty** (garaże), które to obowiązki **Partner Prywatny** przyjął na siebie w ramach złożonej **Oferty** - w wysokości 500.000,00 (słownie pięćset tysięcy) złotych za każdy przypadek naruszenia.

2. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez **Podmiot Publiczny**, nie może przekroczyć wartości **Obiektów Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**. Powyższe ograniczenie limitu kar umownych nie odnosi się do kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 14), 19), 20) i 21 i 23 powyżej, które mogą być naliczone niezależnie od powyższego limitu.
3. Naliczenie kary umownej przez **Podmiot Publiczny** zostanie poprzedzone doręczeniem **Partnerowi Prywatnemu Noty ostrzegawczej** wskazującej: (i) naruszenie **Umowy** i (ii) wezwanie do usunięcia naruszenia. Jeżeli **Partner Prywatny** w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania **Noty ostrzegawczej** nie usunie wskazanego naruszenia, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do naliczenia kary umownej, z tym zastrzeżeniem, że dla naruszeń określonych w ust. 1 pkt 6), 9), 10), 16), 17) i 18) powyżej termin do usunięcia naruszenia będzie wynosił 10 (słownie: dziesięć) **Dni Roboczych**. Zobowiązanie **Podmiotu Publicznego** do doręczenia **Noty ostrzegawczej** nie ma zastosowania do kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 14), 15), 19), 20) i 21) powyżej, co oznacza, że w tych przypadkach **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do naliczenia kar umownych od momentu wystąpienia naruszenia lub zdarzenia, opisanych w powyższych punktach.
4. W zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego** w przypadku naliczenia kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2) i 4) powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany po zakończeniu **Etapu** do zwrotu **Partnerowi Prywatnemu** otrzymanej kary umownej (nie później niż w terminie 14 **Dni Roboczych** od otrzymania od **Partnera Prywatnego** wezwania do zapłaty), jeżeli pomimo zwłoki **Partnera Prywatnego** w wykonaniu wskazanych w powyższych punktach obowiązków, ostatecznie **Etap**, w ramach którego doszło do naruszenia zakończy się w terminie wskazanym w **Harmonogramie** lub w okresie 3 (słownie: trzech) miesięcy po tym terminie i zostanie wykonany zgodnie z **Umową**.
   W zakresie **Obiektów Celu Publicznego** w przypadku naliczenia kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 3), 5) i 11) powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany po zakończeniu realizacji **Obiektu Celu Publicznego** do zwrotu **Partnerowi Prywatnemu** otrzymanej kary umownej, (nie później niż w terminie 14 **Dni Roboczych** od otrzymania od **Partnera Prywatnego** wezwania do zapłaty), jeżeli pomimo zwłoki **Partnera Prywatnego** w wykonaniu wskazanych w powyższych punktach obowiązków, ostatecznie **Obiekt Celu Publicznego**, którego dotyczy naruszenie zastanie wybudowany lub zagospodarowany w terminie wskazanym w **Harmonogramie** lub w okresie 3 (słownie: trzech) miesięcy po tym terminie i zostanie wykonany zgodnie z **Umową**. W trakcie trwania naruszenia, o którym mowa w punktach określonych w niniejszym ustępie, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do naliczenia kar umownych, z obowiązkiem ewentualnego zwrotu w przypadkach, o których mowa w niniejszym ustępie. W sytuacji naliczenia i zapłacenia na rzecz **Podmiotu Publicznego** kar umownych w powyższych przypadkach, **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany do zwrotu kar umownych w wysokości, w jakiej zostały zapłacone. Zwrot zapłaconej kary umownej, o której mowa powyżej, nastąpi na podstawie noty uznaniowej wystawionej przez **Podmiot Publiczny** z terminem płatności wynoszącym co najmniej 21 (słownie: dwadzieścia jeden) **Dni Roboczych** od dnia doręczenia noty **Partnerowi Prywatnemu**. **Podmiot Publiczny** wystawi notę uznaniową po otrzymaniu od **Partnera Prywatnego** wezwania do zapłaty ze wskazaniem podstawy zwrotu, wysokości kar umownych, które mają zostać zwrócone wraz z uzasadnieniem.
5. **Podmiot Publiczny** zastrzega sobie prawo do dochodzenia na warunkach ogólnych odszkodowania uzupełniającego w przypadku, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kary umownej. Kary umowne naliczane **Partnerowi Prywatnemu** podlegają sumowaniu, z zastrzeżeniem sytuacji, kiedy sumowanie się kar jest wyraźnie wykluczone przez zapisy **Umowy**. W szczególności nie podlegają sumowaniu kary

umowne wynikające z różnych podstaw umownych ich naliczenia, a będące konsekwencją jednego i tego samego zdarzenia. W takim przypadku naliczona może zostać wyłącznie kara występująca jako pierwsza spośród konsekwencji danego zdarzenia.

6. **Podmiot Publiczny** jest zobowiązany do zapłaty na rzecz **Partnera Prywatnego** kary umownej w przypadku:
   1) niezawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w terminie uzgodnionym przez **Strony** zgodnie z § 5 ust. 4, 7, 10 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, w którym **Partner Prywatny** spełnił wszystkie warunki do zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** i nie nastąpiła negatywna przesłanka do zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** – w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy tydzień zwłoki;
   2) nieprzekazania przez **Podmiot Publiczny Nieruchomości Celu Komercyjnego Partnerowi Prywatnemu** w terminie wskazanym w § 5 ust. 16 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** - w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy tydzień zwłoki;
   3) bezpodstawnego pozbawienia lub ograniczenia prawa do dysponowania przez **Partnera Prywatnego Nieruchomościami** na cele budowlane, niezgodnie z Umową – w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy tydzień trwania naruszenia;
   4) skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z pełnomocnictwa do odsprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, pomimo braku podstaw do skorzystania z tego pełnomocnictwa – w wysokości wartości **Nieruchomości Celu Komercyjnego** określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w zakresie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, których dotyczyło skorzystanie z pełnomocnictwa;
   5) niezłożenia **Partnerowi Prywatnemu** dokumentu zezwalającego na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności, tj. roszczenia wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** w wymaganej **Prawem** formie, wskazanej przez **Partnera Prywatnego**, w terminie o którym mowa w § 28 ust. 13 **Umowy** – w wysokości 5% (słownie: pięć procent) wartości **Nieruchomości** określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w zakresie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, których dotyczyło roszczenie;
   6) wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy** przez **Partnera Prywatnego** z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego** w **Okresie Przygotowawczym** lub **Okresie Realizacyjnym**, dla któregokolwiek z **Etapów** – w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) wartości określonej w **Ofercie Etapów** niezrealizowanych w całości zgodnie z § 23 ust. 6 **Umowy** na dzień wypowiedzenia lub odstąpienia od **Umowy**.
7. Naliczenie kary umownej przez **Partnera Prywatnego** zostanie poprzedzone doręczeniem **Podmiotowi Publicznemu Noty ostrzegawczej** wskazującej (i) naruszenie **Umowy** i (ii) wezwanie do usunięcia naruszenia. Jeżeli **Podmiot Publiczny** w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania **Noty ostrzegawczej** nie usunie wskazanego naruszenia, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do naliczenia kary umownej. Powyższe zobowiązanie **Partnera Prywatnego** do doręczenia **Noty ostrzegawczej** nie ma zastosowania do kar umownych, o których mowa w ust. 6 pkt 4) i 6) powyżej.
8. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez **Partnera Prywatnego**, nie może przekroczyć wartości **Obiektów Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**. Powyższe ograniczenie limitu kar umownych nie odnosi się do kary umownej, o której mowa w ust. 6 pkt 6) powyżej, która może być naliczona niezależnie od powyższego limitu.
9. **Partner Prywatny** zastrzega sobie prawo do dochodzenia na warunkach ogólnych odszkodowania uzupełniającego w przypadku, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kary umownej. Kary umowne naliczane **Podmiotowi Publicznemu** podlegają sumowaniu.

10. Kara umowna będzie naliczana na podstawie noty obciążeniowej i płatna na wskazany przez **Strony** rachunek bankowy w terminie 14 (słownie: czternaście) **Dni Roboczych** liczonych od dnia doręczenia noty obciążeniowej **Stronie** zobowiązanej do zapłaty kary umownej.

Rozdział III
Realizacja Przedsięwzięcia

§ 15 Postanowienia ogólne

1. **Partner Prywatny** będzie realizował **Przedsięwzięcie** z podziałem na 5 (słownie: pięć) **Etapów** zgodnie z **Harmonogramem**.
2. **Etapy** będą dotyczyły wyłącznie **Obiektów Celu Komercyjnego**.
3. **Obiekty Celu Publicznego** będą realizowane w terminach określonych w **Harmonogramie**, w podziale na **Okres Przygotowawczy** i **Okres Realizacyjny**, niezależnie od **Etapów**.
4. Każdy **Etap** będzie obejmował **Okres Przygotowawczy** i **Okres Realizacyjny**.
5. **Okres Przygotowawczy** dla **Etapu I** rozpoczyna się w dniu zawarcia **Umowy**. **Okres Przygotowawczy** kolejnych **Etapów** rozpoczyna się odpowiednio w terminach wskazanych w **Harmonogramie**. Rozpoczęcie **Okresu Przygotowawczego** danego **Etapu** uważa się za rozpoczęcie tego **Etapu**.
6. **Okres Przygotowawczy** odpowiednio dla poszczególnych **Etapów** kończy się w dacie uzyskania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** dla ostatniego z **Obiektów Celu Komercyjnego** objętych danym **Etapem**, w terminach wskazanych w **Harmonogramie**.
7. **Okres Realizacyjny** dla danego **Etapu** rozpoczyna się w dniu następującym po zakończeniu **Okresu Przygotowawczego** dla danego **Etapu**. **Okres Realizacyjny** dla każdego z **Etapów** trwa do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** dla ostatniego z **Obiektów Celu Komercyjnego** wybudowanego w ramach danego **Etapu**. Termin rozpoczęcia i zakończenia **Okresu Realizacyjnego** dla każdego z **Etapów** został wskazany w **Harmonogramie**.
8. **Strony** przyjmują, że każdy z **Etapów** uważa się za zakończony z chwilą uzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** ostatniego z **Obiektów Celu Komercyjnego** wchodzących w zakres danego **Etapu** i dokonania potwierdzenia zakończenia **Etapu**, zgodnie z § 23 ust. 6 **Umowy**.

§ 16 Harmonogram

1. **Partner Prywatny** będzie realizował **Przedsięwzięcie** zgodnie z **Harmonogramem**, stanowiącym załącznik nr 2 do **Oferty**.
2. W **Harmonogramie Partner Prywatny** wskazał:
   1) w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** datę rozpoczęcia i zakończenia **Okresu Przygotowawczego** i **Okresu Realizacyjnego** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego**;
   2) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego** podział **Przedsięwzięcia** na **Etapy** ze wskazaniem daty rozpoczęcia i zakończenia **Okresu Przygotowawczego** dla każdego z **Etapów** oraz ze wskazaniem daty rozpoczęcia i zakończenia **Okresu Realizacyjnego** dla każdego z **Etapów**, z tym zastrzeżeniem, że **Okres Przygotowawczy** dla **Etapu I** rozpoczyna się w dniu zawarcia **Umowy**;
   3) **Obiekty Celu Komercyjnego** realizowane w ramach każdego z **Etapów**;
   4) datę wystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub datę dokonania zgłoszenia w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** w odniesieniu do każdego z **Obiektów**;

5) datę wystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z wnioskiem o wydanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub datę dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy, zgodnie z **Prawem budowlanym** w odniesieniu do każdego z **Obiektów**;
6) zakładane przez **Partnera Prywatnego** koszty realizacji **Obiektów** wraz z podaniem źródeł ich finansowania;
7) zakładany przez **Partnera Prywatnego** koszt zrealizowania **Stanu budowy „0"** na **Nieruchomościach**, z tym zastrzeżeniem, że powyższy koszt powinien być wskazany oddzielnie dla każdego **Etapu**;
8) datę zrealizowania przez **Partnera Prywatnego Stanu budowy „0"** w ramach każdego z **Etapów** (dla każdego z **Etapów** oddzielnie);
9) zakładany przez **Partnera Prywatnego** koszt zrealizowania **Stanu budowy PNU** na **Nieruchomościach**, z tym zastrzeżeniem, że powyższy koszt powinien być wskazany oddzielnie dla każdego **Etapu**;
10) datę zrealizowania przez **Partnera Prywatnego Stanu budowy PNU** w ramach każdego z **Etapów** (dla każdego z **Etapów** oddzielnie);
11) czas trwania **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla **Obiektów Celu Publicznego** utrzymywanych i zarządzanych przez **Partnera Prywatnego**, z uwzględnieniem zasady, że co najmniej dla jednego **Obiektu Celu Publicznego Okres Utrzymania i Zarządzania** musi być kontynuowany przez co najmniej 5 (słownie: pięć) lat od zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** oraz z zastrzeżeniem, że protokół przekazania **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania i zarządzania będzie podpisany wraz z protokołem **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, co oznacza, że **Okres Utrzymania i Zarządzania** danego **Obiektu Celu Publicznego** rozpocznie się w dacie **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**.

3. Terminy określone w **Harmonogramie** mają charakter terminów maksymalnych co oznacza, że **Partner Prywatny** wskazał w **Harmonogramie** najpóźniejsze terminy w zakresie przystąpienia do wykonania określonych czynności oraz ich zakończenia uwzględniając konieczne rezerwy czasowe.
4. Z uwagi na charakter terminów określonych w **Harmonogramie**, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do zmiany kolejności wykonywania poszczególnych **Etapów Przedsięwzięcia** przy założeniu utrzymania określonego w **Ofercie** terminu realizacji **Przedsięwzięcia**, jak i wcześniejszego rozpoczęcia danego **Etapu** i jego wcześniejszego zakończenia.
5. Wcześniejsze przystąpienie przez **Partnera Prywatnego** do realizacji danego **Obiektu Celu Komercyjnego**, nie wpłynie na jego przyporządkowanie do **Etapu**, do którego został przypisany w **Harmonogramie**.
6. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do poinformowania na piśmie **Podmiotu Publicznego** o terminie przystąpienia do danego **Etapu** na co najmniej 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** przed rozpoczęciem **Etapu**. Pod pojęciem przystąpienie rozumiane jest podjęcie jakiejkolwiek czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej element niezbędny do realizacji zadań w danym **Etapie**
7. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** zgodnie oświadczają, że wcześniejsze przystąpienie do wykonania danego **Etapu** lub wcześniejsze przystąpienie do realizacji **Obiektu Celu Publicznego** bądź wcześniejsze przystąpienie do wykonania określonych obowiązków przez **Partnera Prywatnego** nie oznacza, że **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do odpowiednio wcześniejszego zakończenia **Etapu** lub wcześniejszego wybudowania lub zagospodarowania **Obiektu Celu Publicznego** bądź wcześniejszego wykonania danego obowiązku.
8. Wskazane w **Harmonogramie** i tym samym w **Ofercie** koszty zrealizowania **Obiektów** będą oparte na prognozach dokonanych przez **Partnera Prywatnego**. Koszty realizacji **Obiektów Celu Publicznego** mogą w trakcie wykonywania **Umowy** ulec zmianie w stosunku do **Oferty**, jednak wzrost kosztów w stosunku do kwoty wskazanej w **Harmonogramie i Ofercie** obciąża wyłącznie **Partnera Prywatnego**, co oznacza, że przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 **Umowy** należy odnieść się do kosztów zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** poniesionych przez **Partnera Prywatnego**, zgodnie ze Strukturą kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącą **Załącznik nr 3** do **Umowy**, z tym zastrzeżeniem, że:

1) jeżeli koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** będą wyższe niż wskazane w **Ofercie**, **Podmiot Publiczny** będzie związany wysokością kosztów wskazanych w **Ofercie** i kwota z **Oferty** będzie podstawą do obliczenia partycypacji **Podmiotu Publicznego**, co oznacza, że koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** wskazane przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** mają dla **Podmiotu Publicznego** charakter maksymalny i ryzyko ich przekroczenia obciąża **Partnera Prywatnego**, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 4 zd. 2 i 3 **Umowy**;
2) jeżeli koszty zagospodarowania i wybudowania **Obiektów Celu Publicznego** będą niższe niż wskazane w **Ofercie**, **Podmiot Publiczny** będzie związany wysokością tych niższych kosztów i to ta niższa kwota, o której mowa w niniejszym podpunkcie, będzie podstawą od obliczenia partycypacji **Podmiotu Publicznego**,

a w każdym przypadku wartość procentowa partycypacji **Podmiotu Publicznego** wskazana w **Ofercie** nie ulegnie zmianie. Koszty nadzoru inwestorskiego **Obiektów Celu Publicznego** określonego w punkcie III Struktury kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącej **Załącznik nr 3** do **Umowy**, zostaną określone w wysokości nie większej niż 5% kosztu prac budowlanych, określonych w punkcie II Struktury kosztów **Obiektów Celu Publicznego**.

9. **Podmiot Publiczny** dopuszcza możliwość dokonania zmiany terminów określonych w **Harmonogramie** stanowiącym Załącznik nr 2 do **Oferty**, na podstawie której dokonano wyboru **Partnera Prywatnego**, na zasadach określonych w ust. 10- 17 poniżej.
10. **Partner Prywatny** jest uprawniony do wystąpienia do **Podmiotu Publicznego** o przesunięcie terminów określonych w **Harmonogramie** w sytuacji wystąpienia **Przypadku Opóźnienia**, z wyłączeniem sytuacji, w której za dane zdarzenie lub okoliczność stanowiącą **Przypadek Opóźnienia** odpowiada wyłącznie **Partner Prywatny** w ramach podziału pomiędzy **Stronami** zadań i ryzyk, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do **Oferty**.
11. W terminie 5 (słownie: pięć) **Dni Roboczych** od dnia powzięcia przez **Partnera Prywatnego** wiadomości o wystąpieniu **Przypadku Opóźnienia**, **Partner Prywatny** zawiadomi o tym fakcie **Podmiot Publiczny**, podając w zawiadomieniu w szczególności:
    1) określenie **Przypadku Opóźnienia**;
    2) szczegóły dotyczące okoliczności, z których wynika **Przypadek Opóźnienia**;
    3) przewidywane konsekwencje, jakie **Przypadek Opóźnienia** może wywrzeć na zdolność **Partnera Prywatnego** do wywiązania się z terminów wynikających z **Harmonogramu**;
    4) informacje o działaniach proponowanych przez **Partnera Prywatnego** celem zminimalizowania konsekwencji **Przypadku Opóźnienia** wraz ze wskazaniem propozycji w zakresie przesunięcia terminów określonych w **Harmonogramie**.
12. **Podmiotowi Publicznemu** przysługuje prawo do wezwania **Partnera Prywatnego** na piśmie do przekazania mu uzasadnionych, dalszych informacji. **Partner Prywatny** będzie współpracował z **Podmiotem Publicznym**, w szczególności umożliwiając przedstawicielowi **Podmiotu Publicznego** przeprowadzenie inspekcji na terenie budowy.
13. W przypadku, gdy **Podmiot Publiczny** otrzyma zawiadomienie o zaistnieniu **Przypadku Opóźnienia**, które ma wpływ na niedotrzymanie przez **Partnera Prywatnego** jakiegokolwiek terminu wynikającego z **Harmonogramu**, o którym mowa w ust. 11 powyżej, **Strony** bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od otrzymania przez **Podmiot Publiczny** takiego zawiadomienia, dokonają odpowiedniego przedłużenia takiego terminu w **Harmonogramie**. Okres przedłużenia zostanie ustalony przez **Strony** przy uwzględnieniu w szczególności okresu trwania opóźnienia spowodowanego wystąpieniem **Przypadku Opóźnienia** oraz faktycznej możliwości wywiązania się przez **Partnera Prywatnego** z jego obowiązków. W przypadku braku porozumienia pomiędzy **Stronami** w zakresie wystąpienia **Przypadku Opóźnienia**, podmiotu odpowiedzialnego za jego wystąpienie, jego wpływu na niedotrzymanie terminów przez **Partnera Prywatnego** lub przedłużenia terminu, każda ze **Stron** może rozpocząć procedurę zmiany **Umowy**, o której mowa w § 34 **Umowy**, jeżeli **Przypadek Opóźnienia** uprawnia do zmiany **Umowy** lub rozpocząć procedurę, o której mowa w § 36 **Umowy**.

14. Postanowienia ust. 11-13 powyżej stosuje się odpowiednio do zmiany terminów wynikających z **Harmonogramu** w przypadku wystąpienia ryzyka, określonego w **Ofercie**, jeżeli zgodnie z **Ofertą Podmiot Publiczny** jest zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę terminów określonych w **Harmonogramie** w przypadku wystąpienia określonego w **Ofercie** zdarzenia.
15. Postanowienia ust. 11-13 powyżej stosuje się odpowiednio do **Pomiotu Publicznego**, w zakresie, w jakim wystąpienie **Przypadku Opóźnienia** może uniemożliwić **Podmiotowi Publicznemu** terminowe wywiązanie się z jego obowiązków wynikających z **Umowy**, z wyłączeniem sytuacji, w której za dane zdarzenie lub okoliczność stanowiącą **Przypadek Opóźnienia** odpowiada **Podmiot Publiczny** w ramach podziału pomiędzy **Stronami** zadań i ryzyk zgodnie z Załącznikiem nr 3 do **Oferty**.
16. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** oświadczają, że jeżeli wystąpienie **Przypadku Opóźnienia** wpływa nie tylko na zmianę terminów określonych w **Harmonogramie**, ale również na inne postanowienia **Umowy**, wówczas zastosowanie znajdzie procedura zmiany **Umowy** określona w § 34 **Umowy** oraz procedura rozstrzygania sporów określona w § 36 **Umowy**.
17. Przedłużenie terminu w **Harmonogramie**, o którym mowa w ust. 13 powyżej, następuje poprzez przedłożenie przez **Partnera Prywatnego** zaktualizowanego **Harmonogramu** i nie wymaga zmiany w treści **Umowy**.

§ 17 Udostępnienie i stan Nieruchomości

1. W terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) **Dni Roboczych** od dnia złożenia **Podmiotowi Publicznemu** wniosku przez **Partnera Prywatnego** o ustanowienie na jego rzecz tytułu prawnego do dysponowania **Nieruchomością** na cele budowlane w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowanych, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** , **Podmiot Publiczny** zawrze z **Partnerem Prywatnym** umowę nieodpłatnego przekazania danej **Nieruchomości**, zgodnie ze wzorem zawartym w **Załączniku nr 16** do **Umowy**.
2. Na podstawie prawa do dysponowania **Nieruchomością** na cele budowlane, o którym mowa w ust. 1 powyżej, **Partner Prywatny** oraz osoby należycie przez niego upoważnione będą miały prawo do wejścia na teren **Nieruchomości**, w związku z wykonywaniem praw i obowiązków **Partnera Prywatnego** wynikających z **Umowy**. W celu wykonania prawa, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym **Partner Prywatny** powiadomi **Podmiot Publiczny** nie później niż na 3 (słownie: trzy) **Dni Robocze** o zamiarze wykonania tego prawa, wskazując przyczynę i okres, w którym **Partner Prywatny** zamierza uzyskać dostęp do terenu **Nieruchomości**. Wchodząc na teren **Nieruchomości**, **Partner Prywatny** oraz osoby przez niego upoważnione będą, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami **Prawa** oraz zasadami bezpieczeństwa.
3. Po udostępnieniu **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do podejmowania działań w celu zapobiegania przypadkom nieuprawnionego dostępu przez osoby trzecie oraz powstaniu szkód, jak również **Partner Prywatny** będzie ponosił pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na udostępnionych **Nieruchomościach Celu Publicznego**. W celu usunięcia wątpliwości **Strony** ustalają, że odpowiedzialność, o której mowa powyżej, rozpoczyna się w momencie protokolarnego przejęcia przez **Partnera Prywatnego** przekazanej nieruchomości lub jej części celem wszczęcia prac i dotyczy obszaru ogrodzonego. Jednocześnie **Strony** ustalają, że każda **Nieruchomość** lub jej część, na której będzie prowadzona **Budowa**, będzie przez **Partnera Prywatnego** odpowiednio ogradzana i oznaczana.

Rozdział IIIA
Okres Przygotowawczy

§ 18 Obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie sporządzania Dokumentacji Projektowej

1. **Partner Prywatny** w **Okresie Przygotowawczym** każdego z **Etapów** oraz w **Okresie Przygotowawczym Obiektów Celu Publicznego** w fazie **Zaprojektowania** zobowiązany jest wykonać **Dokumentację Projektową**, zgodną z przepisami **Prawa**, **Koncepcją urbanistyczno - architektoniczną** i innymi postanowieniami **Umowy**, obejmującą w szczególności **Projekt Budowlany**.
2. **Partner Prywatny** zobowiązany jest uzyskać wymagane opinie, uzgodnienia i sprawdzenia rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów **Prawa** i postanowień **Umowy** w stosunku do **Dokumentacji Projektowej**.
3. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że osoby powołane przez niego do pełnienia funkcji projektantów będą posiadały odpowiednie uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie i będą należały do właściwej izby samorządu zawodowego. **Partner Prywatny** zobowiązany jest także zapewnić nadzór autorski projektanta, który przygotowywał **Dokumentację Projektową**.
4. Przed sporządzeniem **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie przedstawić **Podmiotowi Publicznemu** listę wszystkich dokumentów składających się na **Dokumentację Projektową**, niezbędnych do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów Celu Publicznego** lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego** i przystąpienia do rozpoczęcia **Budowy** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**.
5. **Partner Prywatny** ponosi pełną odpowiedzialność za sporządzenie **Dokumentacji Projektowej** zgodnej z przepisami **Prawa**, postanowieniami **Umowy**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, pozwalającej na: (i) uzyskanie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego**, (ii) przystąpienie do rozpoczęcia **Budowy**.
6. Uzgodnienia **Podmiotu Publicznego** wymagane **Prawem** lub **Umową**, nie zwalniają z odpowiedzialności **Partnera Prywatnego** w przypadku niezgodności **Dokumentacji Projektowej** z przepisami **Prawa** lub postanowieniami **Umowy**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** i nie powodują powstania odpowiedzialności po stronie **Podmiotu Publicznego**.

§ 19 Współdziałanie Stron w zatwierdzaniu Dokumentacji Projektowej

1. Strony zobowiązują się do współdziałania przy przygotowaniu przez **Partnera Prywatnego Dokumentacji Projektowej**.
2. **Partner Prywatny** zobowiązany jest w szczególności do:
   1) udzielania **Podmiotowi Publicznemu** wyczerpujących informacji i wyjaśnień dotyczących **Dokumentacji Projektowej** i **Decyzji Budowlanych** dotyczących **Obiektów** niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych**, liczonych od dnia otrzymania wniosku **Podmiotu Publicznego** o udzielenie informacji lub wyjaśnień;
   2) organizowania okresowych spotkań dotyczących **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego**, przede wszystkim w celu omawiania przyjętych bądź rozważanych rozwiązań projektowych oraz przyszłych działań do podjęcia i informowania **Podmiotu Publicznego** o takim spotkaniu z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem;
   3) zapewnienia możliwości udziału w spotkaniach o których mowa w pkt 2) powyżej, przedstawicielom **Podmiotu Publicznego**;

4) sporządzenia **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów** w języku polskim lub przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu Dokumentacji Projektowej** przetłumaczonej na język polski przez tłumacza przysięgłego.

3. **Partner Prywatny** zobowiązany jest dostarczyć **Podmiotowi Publicznemu** w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od dnia sporządzenia **Dokumentacji Projektowej**, po 1 (słownie: jednym) egzemplarzu **Dokumentacji Projektowej** w formie papierowej i elektronicznej, przy czym egzemplarz **Dokumentacji Projektowej** w formie papierowej musi być opatrzony podpisem projektanta i **Partnera Prywatnego**.
4. **Partner Prywatny** zobowiązany jest zapewnić, aby egzemplarz **Dokumentacji Projektowej** dostarczony **Podmiotowi Publicznemu** w formie papierowej zawierał także oświadczenie, w którym projektant poświadczy prawidłowość oraz zgodność z przepisami **Prawa Dokumentacji Projektowej**.
5. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do uzyskania pisemnego uzgodnienia i akceptacji **Dokumentacji Projektowej Obiektów** przez **Podmiot Publiczny** przed dokonaniem zgłoszenia robót budowanych lub złożeniem wniosku o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę:
   1) **Obiektów Celu Publicznego** - w zakresie zgodności **Dokumentacji Projektowej** z **Prawem**, **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**;
   2) **Obiektów Celu Komercyjnego** – w zakresie zgodności **Dokumentacji Projektowej** z **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**.

   Uzgodnienie i akceptacja **Podmiotu Publicznego**, o której mowa powyżej, nie zwalnia z odpowiedzialności **Partnera Prywatnego** w przypadku niezgodności **Dokumentacji Projektowej** z **Umową** i przepisami **Prawa**. W zakresie uzgodnień i akceptacji zastosowanie znajdzie § 5 ust. 3 **Umowy**.
6. W terminie określonym w § 5 ust. 3 **Umowy**, **Podmiot Publiczny** może kierować do **Partnera Prywatnego** zastrzeżenia w zakresie niezgodności **Dokumentacji Projektowej Obiektów** z **Umową** i **Prawem**, zgodnie z ust. 5 powyżej.
7. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do uwzględnienia zastrzeżeń wniesionych przez **Podmiot Publiczny** do **Dokumentacji Projektowej**, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej, w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania przez **Partnera Prywatnego** zastrzeżeń i zobowiązuje się do ponownego przedłożenia **Dokumentacji Projektowej** do akceptacji **Podmiotu Publicznego**. Postanowienia ust. 3-6 powyżej stosuje się odpowiednio.
8. **Partner Prywatny** będzie uprawniony do nieuwzględnienia zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 powyżej w przypadku, jeżeli ich uwzględnienie doprowadzi do stanu niezgodnego z **Prawem** lub **Umową**. **Partner Prywatny** będzie w takim przypadku uprawniony do przedstawienia rozwiązania alternatywnego, jeżeli będzie ono możliwe. Postanowienia ust. 3- 6 powyżej stosuje się odpowiednio. W przypadku braku porozumienia pomiędzy **Stronami** w zakresie uwzględnienia lub nieuwzględnienia zastrzeżeń **Podmiotu Publicznego** oraz okoliczności, o której mowa wyżej, tj. braku możliwości przedstawienia rozwiązania alternatywnego, każda ze **Stron** może rozpocząć procedurę, o której mowa w § 36 **Umowy**.
9. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** kopii **Decyzji Budowlanych** dotyczących realizacji **Obiektów** poświadczonych za zgodność z oryginałem przez **Partnera Prywatnego** w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia ich otrzymania przez **Partnera Prywatnego** od właściwego organu uprawnionego do wydania decyzji. P**artner Prywatny** zobowiązuje się nadto do okazania oryginałów **Decyzji Budowlanych** na wniosek **Podmiotu Publicznego**.
10. W przypadku zmiany **Dokumentacji Projektowej Partner Prywatny** zobowiązany jest każdorazowo przeprowadzić procedurę, o której mowa w niniejszym paragrafie.
11. **Partner Prywatny** zobowiązuje się przedłożyć każdorazowo **Podmiotowi Publicznemu** zgłoszenie robót budowlanych lub wniosek wraz z załącznikami o uzyskanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub o zmianę tej decyzji w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** i uzyskać zgodę **Podmiotu Publicznego** na złożenie takiego wniosku. Zgoda **Podmiotu**

Publicznego nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności w przypadku niezgodności takiego wniosku z **Umową** i przepisami **Prawa**. W zakresie uzyskania zgody zastosowanie znajdzie § 5 ust. 3 **Umowy**.

12. **Podmiot Publiczny** w ramach swoich kompetencji, możliwości i zgodnie z przepisami **Prawa** będzie wspierał **Partnera Prywatnego** w ramach postępowań w przedmiocie **Decyzji Budowlanych.**

§ 20 Prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej i Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia

1. **Partner Prywatny** w terminie **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** przeniesie na **Podmiot Publiczny** w całości przysługujące mu autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów związanych z realizacją **Obiektów Celu Publicznego**, w szczególności do **Dokumentacji Projektowej** oraz **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, wykonanej przez **Partnera Prywatnego** lub na jego zlecenie, zgodnie z **Prawem autorskim**.
2. Autorskie prawa majątkowe do dokumentacji, o której mowa w ust. 1 powyżej, przechodzą na **Podmiot Publiczny** z momentem przekazania **Podmiotowi Publicznemu** tej dokumentacji.
3. Z przeniesieniem autorskich praw majątkowych na **Podmiot Publiczny** przechodzi prawo własności do nośników, na których utrwalono dokumentację, wyłączne prawo wykonywania autorskich praw zależnych oraz udzielania zezwoleń na wykonywanie przedmiotowych praw na wszystkich polach eksploatacji, o których mowa w ust. 4 poniżej.
4. Autorskie prawa majątkowe do dokumentacji przechodzą na **Podmiot Publiczny** na następujących polach eksploatacji:
   1) utrwalanie i zwielokrotnianie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
   2) wprowadzanie do obrotu, sprzedaż, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;
   3) wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie dokumentacji w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym;
   4) wykorzystywanie dokumentacji w celach promocyjnych;
   5) wprowadzanie do pamięci komputera i do sieci.
5. **Partner Prywatny** zobowiązuje się do przekazania dokumentacji, o której mowa w ustępach poprzedzających w jednym egzemplarzu (oryginał) w dniu dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do wykonania powyższego obowiązku oddzielnie dla każdego **Obiektu Celu Publicznego**.
6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przekazania **Podmiotowi Publicznemu** całości wykonanej lub uzyskanej dokumentacji dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** (w zależności od momentu wcześniejszego rozwiązania **Umowy** odpowiednio **Dokumentację Projektową** lub **Dokumentację Realizacji Przedsięwzięcia**) w terminie 15 (słownie: piętnastu) **Dni Roboczych** od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od **Umowy** przez którąkolwiek ze **Stron**. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w trakcie prac projektowych lub robót budowlanych w zakresie danego **Obiektu Celu Publicznego** (przed **Odbiorem Obiektu Celu Publicznego**), **Partner Prywatny** niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z **Decyzji Budowlanych** dotyczących **Obiektów Celu Publicznego** na **Podmiot Publiczny**. W przypadku uznania przez właściwe organy, że powyższa zgoda nie jest wystarczająca lub w przypadku złożenia żądania przez **Podmiot Publiczny** o przeniesienie praw i obowiązków z **Decyzji Budowlanych** dotyczących **Obiektów Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do wyrażenia pisemnej zgody na przeniesienie **Decyzji Budowlanych** na **Podmiot Publiczny**. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do wyrażenia zgody, o której mowa powyżej, w formie przewidzianej **Prawem** do tej czynności, w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od dnia przekazania takiego żądania przez **Podmiot Publiczny**.

7. **Partner Prywatny** na żądanie **Podmiotu Publicznego** podpisze wszelkie dokumenty, złoży stosowne wnioski lub dokona innych czynności prawnych, które okażą się niezbędne do uzyskania przez **Podmiot Publiczny** praw własności intelektualnej do przedmiotów lub **Obiektów** przekazanych **Podmiotowi Publicznemu,** lub które mają być przeniesione na rzecz **Podmiotu Publicznego** zgodnie z **Umową**.
8. Wynagrodzenie **Partnera Prywatnego** za przeniesienie autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w ust. 1 powyżej, praw zależnych, praw do udzielania zezwoleń na wykonywanie przedmiotowych praw na wszystkich w/w polach eksploatacji, jak również za prawo własności do nośników, na których utrwalona została dokumentacja zostało uwzględnione w wynagrodzeniu **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 **Umowy** i **Partnerowi Prywatnemu** nie przysługuje żadne dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu, chyba że **Umowa** stanowi inaczej.
9. Wynagrodzenie **Partnera Prywatnego** za przeniesienie autorskich praw majątkowych w przypadku, o którym mowa w ust. 6 powyżej oraz zasady jego ponoszenia, zostały określone w § 33 **Umowy**.
10. W razie zaistnienia konieczności wynikającej z wykonywania **Przedsięwzięcia**, **Podmiot Publiczny** udzieli **Partnerowi Prywatnemu** na odpowiedni czas nieodpłatnej licencji do korzystania z **Dokumentacji Projektowej** i **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**.

Rozdział IIIB
Okres Realizacyjny

§ 21 Obowiązki Partnera Prywatnego

1. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do **Budowy Obiektów** zgodnie z **Harmonogramem**, postanowieniami **Umowy**, ustaleniami **MPZP**, **Zasadami wiedzy technicznej**, **Decyzjami Budowlanymi** oraz przepisami **Prawa**.
2. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** zgodnie postanawiają, że **Partner Prywatny** będzie inwestorem w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego** oraz **Obiektów Celu Publicznego**. **Strony** ustalają jednocześnie, że określone w niniejszym paragrafie obowiązki mogą być wykonywane przez podmiot trzeci wskazany przez **Partnera Prywatnego,** na co niniejszym **Podmiot Publiczny** wyraża zgodę.
3. Podstawowymi obowiązkami **Partnera Prywatnego** w **Okresie Realizacyjnym** każdego z **Etapów** oraz **Okresie Realizacyjnym Obiektów Celu Publicznego** będą:
   1) protokolarne przejęcie terenu budowy zgodnie z postanowieniami **Umowy** dotyczącymi **Nieruchomości**;
   2) umieszczenie tablic informacyjnych budowy, zawierających m.in.: określenie rodzaju robót budowlanych oraz adres prowadzenia tych robót, imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres oraz numer telefonu inwestora, imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres i numer telefonu wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych;
   3) zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym między innymi zapewnienie całodobowego dozoru terenu budowy;
   4) uzyskanie zgody na zajęcie w wymaganym zakresie terenów przyległych do terenu budowy i ponoszenie wszystkich opłat z tego tytułu;
   5) zapewnienie na terenie budowy na wyłączny koszt **Partnera Prywatnego** wody, łączności i zasilania elektrycznego i innych mediów oraz wywozu ścieków i śmieci z terenu budowy, w tym uzyskania odpowiednich zgód dotyczących przyłączenia i eksploatacji sieci;
   6) prowadzenie dokumentacji budowy;
   7) zorganizowanie budowy i kierowanie budową **Obiektów** w sposób zgodny z **Dokumentacją Projektową**, **Decyzjami Budowlanymi**, przepisami **Prawa**, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
   8) koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
   9) podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
   10) utrzymanie **Nieruchomości Celu Publicznego** w stanie niepogorszonym, na wyłączny koszt **Partnera Prywatnego,** z uwzględnieniem okoliczności, iż na nieruchomościach tych prowadzone będą działania, których celem jest realizacja **Obiektów Celu Publicznego**;
   11) przygotowanie dokumentacji powykonawczej **Obiektów**;
   12) uzyskanie ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie każdego z **Obiektów** lub dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy **Obiektów** przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym**.
4. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt i ryzyko warunków technicznych oraz zawarcia stosowanych umów dotyczących przyłączenia mediów zarówno na czas **Budowy**, jak i na okres późniejszej eksploatacji **Obiektów**.
5. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do wybudowania **Obiektów** przy użyciu materiałów i urządzeń o jakości i parametrach technicznych określonych w **Dokumentacji Projektowej** oraz posiadania dokumentów świadczących o możliwości zastosowania tych materiałów i urządzeń do **Budowy** i świadczących o ich jakości, tj. wszelkiego rodzaju certyfikatów, atestów itp., wydawanych zgodnie z przepisami **Prawa**.

6. **Partner Prywatny** zapewni objęcie kierownictwa budowy przez kierownika budowy i zapewni wykonywanie przez niego wszystkich obowiązków wynikających z przepisów **Prawa** oraz przestrzeganie postanowień **Umowy**.
7. **Partner Prywatny** zapewni nadzór inwestorski nad wykonywaniem robót i zapewni przestrzeganie przez nadzór inwestorski postanowień **Umowy** i wykonywanie wszystkich obowiązków wynikających z przepisów **Prawa**, tak w szczególności:
   1) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
   2) sprawdzanie i odbiór **Robót ulegających zakryciu lub zanikających**, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
   3) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia **Wad**.
8. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że osoby powołane przez niego do pełnienia funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego będą posiadały odpowiednie uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie i będą należały do właściwej izby samorządu zawodowego.
9. W przypadku wystąpienia na terenie **Budowy** jakiejkolwiek sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi bądź zagrażającej mieniu należącemu do **Podmiotu Publicznego** lub należącym do osoby trzeciej, **Partner Prywatny** zobowiązuje się podjąć na własny koszt, niezwłocznie, wszystkie niezbędne działania zmierzające do usunięcia zagrożenia i skutków zaistniałej sytuacji, a ponadto **Partner Prywatny** zobowiązuje się do natychmiastowego zawiadomienia **Podmiotu Publicznego** o takich sytuacjach i podjętych lub planowanych działaniach. W przypadku braku realizacji obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, **Podmiot Publiczny** wezwie pisemnie **Partnera Prywatnego** do podjęcia niezwłocznie niezbędnych działań, o których mowa pod rygorem zastosowania kary umownej zgodnie z § 14 **Umowy**. Jeżeli przyczyny sytuacji, o której mowa powyżej, leżały po stronie **Podmiotu Publicznego**, a **Partner Prywatny** poniósł w związku z tym koszty, to **Podmiot Publiczny** zobowiązany będzie zwrócić te koszty **Partnerowi Prywatnemu**. Do rozstrzygnięcia czy doszło do okoliczności opisanej w zdaniu poprzedzającym znajduje zastosowanie procedura wskazana w § 36 **Umowy**. Uruchomienie tej procedury poprzedza wniosek **Partnera Prywatnego** skierowany do **Podmiotu Publicznego** wskazujący wartość roszczenia oraz okoliczności uzasadniające zarówno sam fakt jego skierowania do **Podmiotu Publicznego** jak też jego wysokość. Wniosek, o którym mowa powyżej może być złożony nie później niż w terminie 10 (słownie dziesięciu) dni roboczych od dnia kiedy **Partner Prywatny** powziął lub przy zachowaniu należytej staranności mógł powziąć informacje o zaistnieniu okoliczności uzasadniających odpowiedzialność **Podmiotu Publicznego**.

§ 22 Szczególne uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego

1. **Podmiot Publiczny** lub powołana przez **Podmiot Publiczny Komisja Kontrolna** ma prawo do przeprowadzania kontroli realizowanej **Budowy**, przy zastosowaniu procedur i wymagań określonych w § 13 **Umowy**, przy czym kontrola w zakresie **Budowy Obiektów Celu Komercyjnego** może mieć na celu wyłącznie ocenę zgodności **Obiektów Celu Komercyjnego** z **Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**.
2. **Partner Prywatny** będzie zgłaszać **Podmiotowi Publicznemu** każdorazowo **Roboty ulegające zakryciu lub zanikające** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** w celu dokonania przez **Podmiot Publiczny** oceny ilości i jakości wykonanych prac, które w dalszym procesie realizacji ulegną zakryciu lub zanikowi. Po dokonaniu zgłoszenia, o którym mowa powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do dokonania kontroli **Robót ulegających zakryciu lub zanikających** w terminie 2 (słownie: dwóch) **Dni Roboczych**, licząc od dnia otrzymania zgłoszenia przez **Podmiot Publiczny**.
3. **Partner Prywatny** będzie zgłaszać każdorazowo **Podmiotowi Publicznemu** zamiar dokonania odbioru częściowego i odbioru końcowego **Obiektów Celu Publicznego** w celu dokonania przez

Podmiot Publiczny oceny ilości i jakości wykonanych prac. Zgłoszenie, o którym mowa powyżej, winno być dokonane na co najmniej 3 (słownie: trzy) **Dni Robocze** przed dokonaniem odpowiednio odbioru częściowego i odbioru końcowego **Obiektów Celu Publicznego**. **Podmiotowi Publicznemu** przysługuje uprawnienie do uczestnictwa w trakcie odbiorów, o których mowa powyżej, realizowane przez pracowników **Podmiotu Publicznego** lub inne osoby do tego wyznaczone przez **Podmiot Publiczny**. Podczas odbiorów, o których mowa powyżej **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do zgłaszania **Wad** w prowadzonych pracach.

4. Uprawnienie kontrolne, o których mowa w ust. 1 i-3 powyżej, nie wyłączają uprawnień **Podmiotu Publicznego**, określonych w § 13 **Umowy**.

§ 23 Zakończenie robót budowlanych

1. Po zakończeniu **Budowy** danego **Obiektu**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany wystąpić o decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie tego **Obiektu** lub dokonać zawiadomienia o zakończeniu jego budowy, zgodnie z **Prawem budowlanym**.
2. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do pisemnego poinformowania **Podmiotu Publicznego** o zakończeniu **Budowy** każdego z **Etapów** oraz uzyskaniu ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego**, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od dnia zakończeniu **Budowy** każdego z **Etapów** lub uzyskania ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**. W przypadku dokonania przez **Partnera Prywatnego** zawiadomienia o zakończeniu budowy **Obiektu Celu Publicznego**, powyższy termin rozpoczyna się od dnia upływu terminu do zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu.
3. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do przekazania **Podmiotowi Publicznemu Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego** w terminie i na zasadach wskazanych w § 20 ust. 5 **Umowy**.
4. **Partner Prywatny** zobowiązany jest dołączyć do **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**, o której mowa w ust. 3 powyżej, oświadczenie kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego o zgodności **Przedsięwzięcia** z **Dokumentacją Projektową** i ostateczną decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych bez sprzeciwu, w trybie art. 30 **Prawa budowlanego**.
5. Z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej **Strony** przyjmują, że **Budowę Przedsięwzięcia** uważa się za zakończoną z chwilą uzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** ostatniego z **Obiektów** wchodzących w zakres **Przedsięwzięcia**. Zakończenie **Budowy Przedsięwzięcia** stanowi zakończenie **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**.
6. W przypadku zakończenia danego **Etapu**, **Strony** dokonają pisemnego potwierdzenia zakończenia **Etapu** poprzez podpisanie oświadczenia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do **Umowy**, z tym zastrzeżeniem, że warunkiem podpisania takiego oświadczenia będzie uzyskanie przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** ostatniego z **Obiektów** wchodzących w zakres danego **Etapu**.
7. W przypadku zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, o którym mowa w ust. 5 powyżej, **Strony** dokonają pisemnego potwierdzenia zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** poprzez podpisanie oświadczenia, stanowiącego **Załącznik nr 8** do **Umowy**, z tym zastrzeżeniem, że warunkiem podpisania takiego oświadczenia będzie uzyskanie przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** ostatniego z **Obiektów** wchodzących w zakres **Przedsięwzięcia**.

§ 24 Odbiór Obiektów Celu Publicznego

1. **Strony** dokonają **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** niezależnie od zakończenia danego **Etapu**. Dokonanie **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** nastąpi na podstawie protokołu **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do **Umowy**.
2. **Strony** dokonają **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** w terminie 14 (słownie: czternastu) **Dni Roboczych**, liczonych od dnia powiadomienia **Podmiotu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego** o gotowości dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**. Warunkiem dokonania powiadomienia, o którym mowa powyżej jest uzyskanie przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie dla danego **Obiektu Celu Publicznego** lub dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym**, z tym zastrzeżeniem, że **Odbiór Obiektu Celu Publicznego** nie może być dokonany wcześniej niż po otrzymaniu przez **Podmiot Publiczny** od **Partnera Prywatnego** ceny za sprzedawane **Nieruchomości Celu Komercyjnego** w wysokości wystarczającej na zapłatę **Partnerowi Prywatnemu** wynagrodzenia za wybudowany **Obiekt Celu Publicznego** zgodnie z partycypacją określoną w **Ofercie**.

   Powyższe zastrzeżenie dotyczące dokonania przez **Podmiot Publiczny Odbioru Obiektu Celu Publicznego** nie będzie miało zastosowania w zakresie tych **Obiektów Celu Publicznego**, co do których **Partner Prywatny** nie przewidział w **Ofercie** partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach ich wybudowania, jak również w sytuacji, gdy **Strony** dokonują rozliczenia w sposób, o którym mowa w § 6 ust. 11 **Umowy**
3. W przypadku uznania przez **Podmiot Publiczny**, że **Partner Prywatny** nie jest gotowy do dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, w szczególności jeżeli nie została wydana ostateczna decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub nie zostało dokonane zawiadomienie o zakończeniu budowy przyjęte bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym**, **Podmiot Publiczny** wezwie **Partnera Prywatnego** do usunięcia przeszkody do dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**.
4. Po usunięciu przeszkody do dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** powtórzy procedurę **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, w tym w szczególności dokona powiadomienia **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
5. W przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny** podczas procedury dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, że **Obiekt Celu Publicznego** został wykonany w sposób niezgodny z **Dokumentacją Projektową**, **Umową** lub **Prawem** lub ma **Wady** uniemożliwiające korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem, **Podmiot Publiczny** ma prawo odmówić dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** i w protokole z czynności wskazać dostrzeżone **Wady** lub niezgodności wraz z odpowiednim terminem ich usunięcia przez **Partnera Prywatnego**, przy uwzględnieniu obiektywnych czynników mających wpływ na okres niezbędny do ich usunięcia. W przypadku ujawnienia niezgodności wykonania **Obiektu Celu Publicznego** z **Dokumentacją Projektową, Umowa**, **Prawem** lub **Wad**, innych niż te, o których mowa w zdaniu poprzednim, tj. innych niż uniemożliwiające korzystanie z **Obiektu Celu Publicznego** zgodnie z jego przeznaczeniem, **Strony** sporządzą końcowy protokół, w którym zostaną wskazane **Wady** wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania **Obiektu Celu Publicznego**. **Partner Prywatny** usunie niezgodności i **Wady** ujawnione w protokole, w terminach w nim uzgodnionych, nie dłuższych niż 21 (dwadzieścia jeden) dni, chyba że specyfika stwierdzonej niezgodności lub **Wady** wymaga ustalenia dłuższego terminu.
6. Po usunięciu przez **Partnera Prywatnego** niezgodności, o których mowa w ust. 5 powyżej, **Partner Prywatny** powtórzy procedurę **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, w tym w szczególności dokona powiadomienia **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa w ust. 2 powyżej. W przypadku nieusunięcia **Wad** lub niezgodności o jakich mowa w ust. 5 powyżej we wskazanym terminie, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko **Partnera Prywatnego**, w tym do skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 11 **Umowy**.
7. Dokonanie przez **Podmiot Publiczny Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności za wadliwie wykonane roboty budowlane lub wadliwie wykonane **Obiekty**, jak również nie powoduje zwolnienia **Partnera Prywatnego** z odpowiedzialności za

wykonanie robót lub **Obiektów Celu Publicznego** niezgodnie z **Dokumentacją Projektową**, **Decyzjami Budowlanymi**, postanowieniami **Umowy** i przepisami **Prawa**.

8. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przekazania **Podmiotowi Publicznemu Obiektów Celu Publicznego** (prac budowlanych w toku), w zakresie których nie nastąpiło jeszcze dokonanie **Odbioru**, a które są w **Budowie**, w terminie 15 (słownie: piętnastu) **Dni Roboczych** od dnia złożenia oświadczenia o wcześniejszym rozwiązaniu **Umowy** przez którąkolwiek ze **Stron**.

Rozdział IV
Okres Utrzymania i Zarządzania

§ 25 Obowiązki Partnera Prywatnego

1. Udostępnienie przez **Podmiot Publiczny Obiektów Celu Publicznego** w celu utrzymania i zarządzania **Partnerowi Prywatnemu** nastąpi każdorazowo na podstawie protokołu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do **Umowy**.
2. W **Okresie Utrzymania i Zarządzania Partner Prywatny** zobowiązany jest do wykonywania czynności prawnych i faktycznych związanych z utrzymaniem i zarządzaniem **Obiektów Celu Publicznego,** zgodnie z **Zakresem Utrzymania i Zarządzania OCP**, o którym mowa w Definicjach, pkt 64 **Umowy**. **Strony** ustalają jednocześnie, że określone w niniejszym paragrafie obowiązki mogą być wykonywane przez podmiot trzeci wskazany przez **Partnera Prywatnego** na co niniejszym **Podmiot Publiczny** wyraża zgodę.
3. Z zastrzeżeniem innych zobowiązań wynikających z **Umowy**, w stosunku do przekazanych do utrzymania i zarządzania **Obiektów Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** zobowiązuje się w szczególności do:
   1) utrzymania technicznego **Obiektów Celu Publicznego** w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia m.in. dokonywania napraw, bieżącej konserwacji oraz serwisu urządzeń i wyposażenia **Obiektów Celu Publicznego**, w szczególności wymiany urządzeń i rzeczy ruchomych oraz ich konserwacji na zasadach szczegółowo określonych w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP**;
   2) ponoszenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem i zarządzaniem **Obiektami Celu Publicznego** na zasadach szczegółowo określonych w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP**.
4. Obowiązki Partnera Prywatnego w **Okresie Utrzymania i Zarządzania** w odniesieniu do poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** określone zostały w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP (Załącznik nr 15** do **Umowy)**.
5. Sposób realizacji przez **Partnera Prywatnego** zadań, o których mowa powyżej, w **Okresie Utrzymania i Zarządzania** poddawany będzie kontroli **Podmiotu Publicznego** w terminach i na zasadach określonych w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP**.
6. **Obiekty Celu Publicznego** będą przekazywane **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania sukcesywnie, wraz z ich **Odbiorem**, bez konieczności uiszczania przez **Partnera Prywatnego** na rzecz **Podmiotu Publicznego** dodatkowych opłat.
7. **Okres Utrzymania i Zarządzania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych do utrzymania i zarządzania został wskazany w **Ofercie**, z tym zastrzeżeniem że **Okres Utrzymania i Zarządzania** dla co najmniej jednego **Obiektu Celu Publicznego** wskazanego przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** nie może zakończyć się wcześniej niż 5 (słownie: pięć) lat po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**.
8. W przypadku, gdy nie zostanie zrealizowany **Obiekt Celu Publicznego**, dla którego **Okres Utrzymania i Zarządzania** miał zgodnie z **Ofertą** zakończyć się nie wcześniej niż 5 (słownie: pięć) lat po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, a **Okres Utrzymania i Zarządzania** dla innych

Obiektów Celu Publicznego ma zgodnie z **Ofertą** zakończyć się wcześniej niż 5 (słownie: pięć) lat po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, wówczas **Okres Utrzymania i Zarządzania** dla wybranego przez **Partnera Prywatnego Obiektu Celu Publicznego** ulega stosownemu przedłużeniu lub w przypadku kiedy w danym momencie żaden **Obiekt Celu Publicznego** nie znajduje się w utrzymaniu i zarządzaniu przez **Partnera Prywatnego**, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do wyboru **Obiektu Celu Publicznego**, który zostanie ponownie przekazany **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na okres 5 (słownie: pięciu) lat liczonych od zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**.

9. W przypadku niedokonania wyboru **Obiektu Celu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w ust. 7 powyżej, w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania pisemnego wezwania w tym zakresie od **Podmiotu Publicznego**, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do samodzielnego wskazania **Obiektu Celu Publicznego**, dla którego **Okres Utrzymania i Zarządzania** ulegnie przedłużeniu do 5 (słownie: pięciu) lat po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** lub który zostanie ponownie przekazany **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania i zarządzania na okres wskazany powyżej. Obowiązek utrzymania i zarządzania przez **Partnera Prywatnego** co najmniej jednego **Obiektu Celu Publicznego** przez okres co najmniej 5 (słownie: pięć) lat od zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** obowiązuje również w przypadku skrócenia lub wydłużenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, na zasadach określonych w **Umowie**.
10. Nie później niż na 120 (słownie: sto dwadzieścia) dni przed planowanym zakończeniem **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** zostanie powołana komisja, składająca się z przedstawicieli **Stron** (po dwóch przedstawicieli każdej ze **Stron**). Zadaniem komisji będzie dokonanie oceny jaki zakres prac powinien być wykonany, aby dany **Obiekt Celu Publicznego** odpowiadał warunkom utrzymania określonym szczegółowo w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP** i znajdował się w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia i aby w takim stanie został przekazany **Podmiotowi Publicznemu** po zakończeniu **Okresu Utrzymania i Zarządzania**.
11. Z prac komisji zostanie sporządzony protokół, z którego będzie wynikał w szczególności zakres prac jaki powinien być wykonany przez **Partnera Prywatnego**, aby dany **Obiekt Celu Publicznego** odpowiadał warunkom utrzymania określonym szczegółowo w **Zakresie Utrzymania i Zarządzania OCP** i znajdował się w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia.
12. **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do wykonania prac wskazanych w protokole, o którym mowa w ust. 11 powyżej, na własny koszt i ryzyko.
13. W terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od zakończenia **Okresu Utrzymania i Zarządzania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** nastąpi przekazanie danego **Obiektu Celu Publicznego** do dalszego utrzymania i zarządzania **Podmiotowi Publicznemu** poprzez podpisanie protokołu („**Protokół przekazania**"). Wzór **Protokołu przekazania** stanowi **Załącznik nr 13** do **Umowy**.
14. Jeżeli **Partner Prywatny** nie wykona prac, o których mowa w ust. 10 i 11 powyżej lub wykona je nienależycie, w Protokole przekazania **Podmiot Publiczny** wskaże prace, które **Partner Prywatny** będzie zobowiązany wykonać oraz termin ich wykonania, mając na uwadze charakter i zakres prac. Podpisanie Protokołu przekazania **Obiektu Celu Publicznego Podmiotowi Publicznemu** nie zwalnia **Partnera Prywatnego** z obowiązku wykonania prac, o których mowa powyżej.
15. Niewykonanie przez **Partnera Prywatnego** prac, o których mowa w ust. 14 powyżej, uprawnia **Podmiot Publiczny** do wykonania zastępczego tych prac na koszt i ryzyko **Partnera Prywatnego**. W tym zakresie, z zastrzeżeniem należytego udokumentowania poniesionych kosztów, **Podmiot Publiczny** może skorzystać z zabezpieczenia, o którym mowa w § 11 ust. 3 **Umowy**.

Rozdział V
Podział ryzyk i zadań pomiędzy Partnerami, wkład własny Podmiotu Publicznego i zasady zwrotu wkładu własnego

§ 26 Wkład własny Podmiotu Publicznego

1. Wkładem własnym **Podmiotu Publicznego** w ramach **Przedsięwzięcia** będą następujące składniki majątkowe:
   1) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** objęte **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, które zostaną sprzedane na rzecz **Partnera Prywatnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na których **Partner Prywatny** będzie realizował **Obiekty Celu Komercyjnego**;
   2) **Nieruchomości Celu Publicznego**, które zostaną udostępnione **Partnerowi Prywatnemu** na czas realizacji **Przedsięwzięcia** w celu wykonania przez **Partnera Prywatnego Obiektów Celu Publicznego**, jak również **Nieruchomości Celu Publicznego,** których dotyczy obowiązek zarządzania i utrzymania przez **Partnera Prywatnego** - na **Okres Utrzymania i Zarządzania** w zakresie w jakim będzie to konieczne dla realizacji tego obowiązku.
   3) autorskie prawa majątkowe do dokumentacji projektowej pn. „Zagospodarowanie terenu przy Szkole Podstawowej nr 65 w Gdańsku przy ul. Śluzy 6 Etap 2. Obiekty sportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą i remontem ogrodzenia";
   4) autorskie prawa majątkowe do koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Obiektów Celu Publicznego przy ul. Śluzy 3 i ul. Szuwary 2.
2. Warunki zawarcia **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** zostały określone w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
3. W zakresie **Nieruchomości Celu Publicznego,** po ich udostępnieniu **Partnerowi Prywatnemu**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z przepisami obowiązującego **Prawa**.

§ 27 Oznaczenie Nieruchomości

1. **Podmiot Publiczny**, tytułem wkładu własnego, udostępni a następnie przeniesie na rzecz **Partnera Prywatnego** prawo własności **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wymienionych w **Załączniku nr 12** do **Umowy**.
2. Prawo własności **Nieruchomości Celu Komercyjnego** zostanie przeniesione na rzecz **Partnera Prywatnego** jednorazowo.

§ 28 Zasady zwrotu wkładu własnego Podmiotu Publicznego

1. **Partner Prywatny** zobowiązany jest korzystać z wkładu własnego wniesionego przez **Podmiot Publiczny** w ramach **Przedsięwzięcia** zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w **Umowie** tj. zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną** oraz zgodnie z przepisami **Prawa**.
2. Jeżeli którakolwiek z wniesionych przez **Podmiot Publiczny Nieruchomości**, o których mowa w § 27 **Umowy**, jest wykorzystywana przez **Partnera Prywatnego** w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem określonym w **Umowie**, **Partner Prywatny**, zgodnie z art. 9 ust. 2 **Ustawy PPP** jest zobowiązany przekazać te składniki majątkowe, które są wykorzystywane w sposób oczywiście sprzeczny z ich przeznaczeniem określonym w **Umowie Podmiotowi Publicznemu** na zasadach określonych w **Umowie**.
3. **Strony** uznają, że wykorzystanie składnika majątkowego w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem będzie miało miejsce w szczególności w przypadkach wystąpienia okoliczności, które uzasadniły wcześniejsze rozwiązanie **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** na podstawie **Prawa** lub § 32 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 8, 12 i 13 **Umowy. Strony** uznają, że za wykorzystanie składnika majątkowego w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem nie będzie w szczególności uznawane:
   1) zaistnienie przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** na skutek niewykonywania lub nienależytego wykonywania zobowiązań przez **Partnera Prywatnego** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**;
   2) ujawnienie w księdze wieczystej **Nieruchomości Celu Komercyjnego** roszczenia podmiotu trzeciego o zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczącej tej nieruchomości lub jej części,

3) ujawnienie w księdze wieczystej **Nieruchomości Celu Komercyjnego** roszczeń stron umów deweloperskich o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu oraz przeniesienie jego własności,
4) prowadzenie prac budowlanych na **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przez inny podmiot, niż **Partner Prywatny**,
5) przeniesienie **Decyzji** przez **Partnera Prywatnego** na inny podmiot.

W celu wyjaśnienia wątpliwości **Strony** oświadczają, że w przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** na podstawie **Prawa** lub § 32 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 8, 12 i 13 **Umowy**, **Podmiot Publiczny** jednocześnie zrealizuje uprawnienie do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, jeżeli nie zachodzi negatywna przesłanka do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, o której mowa w ust. 4 poniżej.

4. Obowiązek **Partnera Prywatnego** do zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przeniesionej przez **Podmiot Publiczny**, będzie istniał do momentu osiągnięcia **Stanu Budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** realizowany na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
5. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z prawa żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, w przypadkach, w których **Podmiot Publiczny** jest zobowiązany stosować tę procedurę, zgodnie z § 32 **Umowy**.
6. W celu zabezpieczenia uprawnienia **Podmiotu Publicznego** do żądania zwrotnego przekazania składnika majątkowego wraz z **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** zostanie zawarta pomiędzy **Stronami** przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** objętych **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**. Na mocy przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie do sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** na rzecz **Podmiotu Publicznego** w przypadku zaistnienia przesłanki do żądania przez **Podmiot Publiczny** zwrotu składnika majątkowego. Wraz z zawarciem przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, o której mowa powyżej, **Partner Prywatny** udzieli **Podmiotowi Publicznemu** nieodwołalnego pełnomocnictwa, z prawem substytucji na rzecz pracowników **Podmiotu Publicznego**, do zawarcia w imieniu **Partnera Prywatnego** umowy przyrzeczonej sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z pełnomocnictwa w przypadku wystąpienia warunków do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i niestawienia się **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, do podpisania umowy przyrzeczonej (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** w miejscu i terminie wyznaczonym przez **Podmiot Publiczny**, z tym zastrzeżeniem, że wyznaczony przez **Podmiot Publiczny** termin, nie może być krótszy niż 30 (słownie: trzydzieści) **Dni Robocze**, liczone od dnia zawiadomienia **Partnera Prywatnego** o miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
7. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do ujawnienia swoich roszczeń, o których mowa w ust. 6 powyżej w księgach wieczystych prowadzonych dla danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
8. Na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, o której mowa w ust. 6 powyżej, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie do faktycznego wydania składnika majątkowego **Podmiotowi Publicznemu**, na potwierdzenie czego zostanie sporządzony protokół zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
9. Skorzystanie z uprawnienia do żądania zwrotu następuje poprzez wysłanie przez **Podmiot Publiczny** do **Partnera Prywatnego** pisemnego oświadczenia o żądaniu zwrotu z uzasadnieniem, ze wskazaniem **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, której zwrot ma dotyczyć. Powyższe oświadczenie może być złożone jednocześnie z oświadczeniem **Podmiotu Publicznego** o wcześniejszym rozwiązaniu **Umowy** na podstawie **Prawa** lub § 32 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 8, 12 i 13 **Umowy**.

10. **Partner Prywatny** jest uprawniony do usunięcia wszystkich urządzeń, materiałów, sprzętu czy innych ruchomości lub robót tymczasowych z terenu **Nieruchomości**, do dnia przekazania jej **Podmiotowi Publicznemu**.
11. W celu zwolnienia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, **Partner Prywatny** poinformuje **Podmiot Publiczny** o osiągnięciu, stosownie do ust. 4 **Stanu Budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**. W celu potwierdzenia powyższej okoliczności **Partner Prywatny** przedłoży **Podmiotowi Publicznemu** w tym zakresie kopię dziennika budowy zawierającego wpis kierownika budowy oraz inspektora nadzoru działającego w imieniu **Partnera Prywatnego** potwierdzające zakończenie realizacji **Stanu Budowy „PNU"** na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego.**
12. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do zweryfikowania, że nastąpiła przesłanka zwolnienia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, według swojego wyboru, opierając się na wskazanej w ust. 11 kopii dziennika budowy lub przeprowadzając własną kontrolę w celu potwierdzenia powyższej okoliczności. W przypadku stwierdzenia na podstawie obiektywnych okoliczności przez **Podmiot Publiczny**, że pomimo poinformowania przez **Partnera Prywatnego** o osiągnięciu **Stanu Budowy „PNU"**, nie został on osiągnięty, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do żądania od **Partnera Prywatnego** dodatkowych wyjaśnień. W przypadku braku porozumienia pomiędzy **Stronami** w przedmiocie uznania czy nastąpiło osiągnięcie **Stanu Budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego**, zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**.
13. **Podmiot Publiczny** złoży pisemne oświadczenie **Partnerowi Prywatnemu** w przedmiocie uznania bądź nieuznania, że został osiągnięty **Stan Budowy "PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** budowany na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania od **Partnera Prywatnego** informacji w tym zakresie, o którym mowa w ust. 11 powyżej. Niezłożenie przez **Podmiot Publiczny** pisemnego oświadczenia w powyższym terminie jest równoznaczne ze stwierdzeniem przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan budowy PNU.**
14. W przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan Budowy „PNU"** przez dany **Obiekty Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, **Podmiot Publiczny** zwróci **Partnerowi Prywatnemu** dokument pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 6 oraz przedłoży **Partnerowi Prywatnemu** dokument zezwalający na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności, tj. roszczenia wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** w wymaganej **Prawem** formie, wskazanej przez **Partnera Prywatnego**, w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od dnia stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan Budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
15. Wraz z zawarciem przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, o której mowa w ust. 2-5 powyżej, **Podmiot Publiczny** udzieli **Partnerowi Prywatnemu** nieodwołalnego pełnomocnictwa, z prawem jego substytucji, zezwalającego na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa własności, tj. roszczenia wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego,** z którego **Partner Prywatny** będzie mógł skorzystać w przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny** w sposób, o którym mowa w ust. 13, że został osiągnięty **Stan Budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** na **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
16. **Strony** zgodnie oświadczają, iż prawo **Podmiotu Publicznego** do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** nie stwarza po stronie **Partnera Prywatnego** żadnych roszczeń o jego

wykonanie. Każdorazowo, w szczególności jeśli takie postępowanie będzie uwarunkowane względami racjonalności gospodarowania majątkiem publicznym, **Podmiot Publiczny** będzie jednostronnie decydował czy uzasadnione jest w konkretnych okolicznościach skorzystanie z tego prawa.

§ 29 Dodatkowe zobowiązania Partnera Prywatnego w zakresie wkładu własnego Podmiotu Publicznego

1. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że do momentu osiągnięcia na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w ramach danego **Etapu Stanu Budowy „PNU"** w zakresie danego **Obiektu Celu Komercyjnego**, który miał być zrealizowany zgodnie z **Umową** na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, nie ustanowi hipoteki ani nie zezwoli na ustanowienie takiej hipoteki na tych **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, chyba że uprawnienie do ustanowienia takiej hipoteki przysługiwać będzie podmiotom trzecim na podstawie przepisów **Prawa**.
2. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że do momentu osiągnięcia na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** przeniesionych na jego rzecz przez **Podmiot Publiczny**, **Stanu Budowy „PNU"** w zakresie danego **Obiektu Celu Komercyjnego**, który miał być zrealizowany zgodnie z **Umową** na tych **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, nie sprzeda **Nieruchomości** na rzecz jakiejkolwiek osoby trzeciej. **Strony** oświadczają, że powyższy zakaz nie odnosi się do możliwości zawierania:
   2.1 przez **Partnera Prywatnego** przedwstępnych umów sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz przedwstępnych umów sprzedaży danego **Obiektu Celu Komercyjnego** wraz z udziałem w **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, z tym zastrzeżeniem, że wyżej wspomniana umowa zawarta przez **Partnera Prywatnego** z osobą trzecią powinna mieć charakter warunkowy, a warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** powinno być osiągnięcie na danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego Stanu Budowy „PNU"** w zakresie danego **Obiektu Celu Komercyjnego**, który miał być zrealizowany zgodnie z **Umową** i potwierdzenie tego faktu przez **Podmiot Publiczny**;
   2.2 przez **Partnera Prywatnego** lub wskazany przez niego podmiot trzeci umów deweloperskich, których przedmiotem są lokale w danym **Obiekcie Celu Komercyjnego** wraz z udziałem w **Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
3. **Podmiot Publiczny** wyraża zgodę na dokonywanie wpisów do właściwej księgi wieczystej roszczeń nabywców o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu a także roszczeń o zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży, wynikających z umów przedwstępnych, o których mowa w ust. 2.1 powyżej.

§ 30 Podział ryzyk pomiędzy Partnerami

1. **Podmiot Publiczny** ponosi ryzyka w zakresie:
   1) nieprzekazania w terminie **Nieruchomości Celu Komercyjnego Partnerowi Prywatnemu** z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**;
   2) nieudostępnienia w terminie **Nieruchomości Celu Publicznego** z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**;
   3) wystąpienia wad prawnych i fizycznych **Nieruchomości**, za wyjątkiem tych wad, które były znane **Partnerowi Prywatnemu** przed złożeniem **Oferty** i zawarciem **Umowy**, tj. takich, o których **Podmiot Publiczny** informował **Partnera Prywatnego**, w szczególności wynikających z dokumentacji przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** w celach informacyjnych wskazanej w **Załączniku nr 19** do **Umowy** lub, z którymi **Partner Prywatny** mógł się zapoznać na podstawie powszechnie dostępnych źródeł (m.in. ksiąg wieczystych, dokumentacji udostępnianej w trybie dostępu do informacji publicznej);
   4) bezpodstawnego pozbawienia lub ograniczenia prawa do dysponowania na cele budowlane **Nieruchomościami Celu Komercyjnego** lub **Nieruchomościami Celu Publicznego**;
   5) stwierdzenia nieważności w całości lub części lub zmiany którejkolwiek uchwały Rady Miasta Gdańska przywołanej w definicji **MPZP** (w tym poprzez uchwalenie nowego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla całości lub części **Obszaru Przedsięwzięcia**) obowiązujących dla **Obszaru Przedsięwzięcia** na dzień złożenia **Oferty**, mającej negatywny wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**;

6) posiadania wystarczających środków finansowych dla celów ewentualnych rozliczeń z **Partnerem Prywatnym** zgodnie z postanowieniami **Umowy**.

2. **Partner Prywatny** ponosi ryzyka związane z wykonaniem **Umowy**, w szczególności w zakresie:
   1) niezgodności **Dokumentacji Projektowej** i **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** z **Prawem** i **Umową**, w tym z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   2) niedostosowania **Dokumentacji Projektowej** i **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** do założeń i warunków **Przedsięwzięcia** opisanych w **Umowie** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   3) nieuzyskania **Decyzji** niezbędnych do realizacji **Przedsięwzięcia** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** lub zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu od zgłoszenia robót budowlanych z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   4) nieuzyskania ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie **Obiektów** lub zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu od zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   5) warunków meteorologicznych z zastrzeżeniem sytuacji wskazanych wyraźnie w **Umowie**, kiedy warunki te mają charakter nadzwyczajny np. będą kwalifikowały się jako działanie **Siły wyższej**;
   6) wyboru podwykonawców i pracowników, w tym wypadków związanych z **Budową** i strajków na placu budowy, powstałych na skutek okoliczności, za które odpowiada **Partner Prywatny**;
   7) zabezpieczenia prac budowlanych realizowanych w ramach **Przedsięwzięcia**;
   8) pozyskania materiałów w odpowiedniej ilości, o odpowiedniej jakości lub w określonym terminie;
   9) przekroczenia budżetu **Przedsięwzięcia** z wyłączeniem sytuacji, w której przekroczenie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**;
   10) zwiększenia kosztów związanych z realizacją **Przedsięwzięcia** z uwagi na wprowadzenie jakichkolwiek zmian prawnych przez ustawodawcę (zwiększenia opłat i innych należności), w szczególności opłat w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i wzrostu wartości **Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
   11) przekroczenia terminów realizacji **Przedsięwzięcia** zawartych w **Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w **Umowie**;
   12) zmiany uwarunkowań ekonomicznych dla **Przedsięwzięcia**, w tym przede wszystkim ryzyka związanego z pojawieniem się konkurencji, z popytem w zakresie wykorzystania **Obiektów Celu Komercyjnego** składających się na **Przedsięwzięcie**, zmianą cen, zmianą stóp procentowych, zmianą kursów walutowych, inflacji, waloryzacji;
   13) zwiększenia w stosunku do zaplanowanych przez **Partnera Prywatnego** kosztów utrzymania **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**, z wyjątkiem zwiększenia kosztów spowodowanego wprowadzeniem zmian przez **Podmiot Publiczny** (ryzyko w tym zakresie ponosi **Podmiot Publiczny**), w tym również zwiększenia kosztów utrzymania i zarządzania związanych z wprowadzeniem jakichkolwiek zmian prawnych przez ustawodawcę;
   14) sfinansowania **Przedsięwzięcia**, w tym zapewnienie **Zagwarantowania finansowania**, wzrostu nakładów na realizację **Przedsięwzięcia** oraz nieadekwatności struktury finansowania **Przedsięwzięcia**;
   15) wszczęcia postępowań przez osoby trzecie w związku z realizacją **Przedsięwzięcia** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
   16) ryzyk, które zgodnie z treścią **Oferty** zostały przez **Partnera Prywatnego** przyjęte w zakresie, o którym mowa w ust. 4 poniżej.
3. **Strony** ponoszą wspólnie ryzyka w zakresie:

1) odkryć archeologicznych w tym sensie, że ujawnienie odkryć archeologicznych stanowi **Przypadek Opóźnienia**, a **Strony** wspólnie podejmować będą odpowiednie działania służące minimalizacji negatywnych skutków ujawnienia się odkryć archeologicznych dla terminowości, kosztów oraz sposobu realizacji **Przedsięwzięcia**, przy czym podmiotem odpowiedzialnym za podejmowanie działań faktycznych i prawnych związanych z odkryciami archeologicznymi jest **Partner Prywatny.** W przypadku jeśli ujawnienie odkrycia archeologicznego w sposób jednoznaczny i trwały uniemożliwia realizację **Przedsięwzięcia** na **Nieruchomości**, której odkrycie dotyczy i bezskutecznie przedsięwzięto działania, o których mowa w zdaniu poprzedzającym lub też ich podjęcie jest niecelowe z uwagi na charakter odkrycia, sytuacja taka jest podstawą do zmiany **Umowy** a w szczególności do zmiany, której celem jest rezygnacja z części **Przedsięwzięcia,** której omawiana sytuacja dotyczy i ewentualnego: (i) zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wraz z odstąpieniem od realizacji **Obiektu Celu Komercyjnego** lub (ii) wykreślenia z zakresu **Umowy** konkretnego **Obiektu Celu Publicznego** lub jego części**.** Decyzja w omawianym przedmiocie podejmowana jest w ramach procedury zmiany **Umowy** wskazanej w § 34 **Umowy**;
2) warunków geologicznych i hydrologicznych, z odpowiednim zastosowaniem przepisu pkt 1 powyżej;
3) wystąpienia **Siły wyższej**, z uwzględnieniem ust. 7-14 poniżej;
4) zmiany, uchylenia lub wejścia w życie **Prawa**, jeżeli takie uchylenie, zmiana lub wejście w życie **Prawa** wpływa bezpośrednio na prawidłową, zgodną z **Umową** realizację **Przedsięwzięcia**, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10) i 13) powyżej, a taka zmiana nie została zainicjowana przez żadną ze **Stron**. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** wskazują, że jeżeli zmiana, uchylenie lub wejście w życie nowego **Prawa** wpływająca na prawidłową realizację **Przedsięwzięcia** została zainicjowana przez którąkolwiek ze **Stron**, ta **Strona** ponosi ryzyko takiej zmiany, uchylenia lub wejścia w życie nowego **Prawa**.

4. Podział pozostałych zadań i ryzyk, tj. innych niż określone w ust. 1 – 3 powyżej lub w innych postanowieniach **Umowy**, został określony w **Ofercie** wraz ze wskazaniem **Strony** odpowiedzialnej za dane ryzyko oraz konsekwencji przyjęcia danego ryzyka przez **Stronę.**
5. Niezależnie od ust. 1-4 powyżej, każda ze **Stron Umowy** ponosi odpowiedzialność za ryzyka prawne, ekonomiczne i techniczne związane z wykonaniem **Umowy** przez tę **Stronę**.
6. Jeżeli z jakiegokolwiek postanowienia **Umowy** wynika co innego niż z ust. 1, 2 i 3 powyżej, wówczas pierwszeństwo znajdzie inne uregulowanie zawarte w **Umowie**. Jeżeli w jakimkolwiek postanowieniu **Umowy** rozkład ryzyka oraz konsekwencje związane z przyjęciem danego ryzyka zostały określone odmiennie, niż w **Ofercie**, o czym mowa w ust. 4 powyżej, wówczas pierwszeństwo znajdzie uregulowanie z **Oferty**.
7. W przypadku niemożności wykonania przez **Stronę** obowiązków wynikających z **Umowy** na skutek wystąpienia **Siły wyższej**, **Strona** dotknięta wystąpieniem **Siły wyższej** jest zobowiązana niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od stwierdzenia działania **Siły wyższej** zawiadomić na piśmie drugą **Stronę** o wystąpieniu **Siły wyższej** wraz z:
   1) dokładnym opisem zdarzenia zakwalifikowanego jako **Siła wyższa**;
   2) opisem skutków **Siły wyższej** w odniesieniu do zobowiązań **Strony** powołującej się na przypadek **Siły wyższej** (w tym opóźnienia, jakie przypadek **Siły wyższej** prawdopodobnie spowoduje);
   3) przedstawienie działań podjętych przez **Stronę** dotkniętą przypadkiem **Siły wyższej** (ale bez ponoszenia dodatkowych istotnych kosztów) w celu miarkowania zakresu lub skutków zdarzenia, które może stanowić przypadek **Siły wyższej;**
   4) kwoty wydatków, które **Strona** dotknięta przypadkiem **Siły wyższej** poniosła, lub których poniesienie przewiduje;
   5) wysokości łącznych kosztów, które działanie przypadku **Siły wyższej** może spowodować;
   6) oceną co do przewidywanego czasu trwania **Siły wyższej** i skutków jej wystąpienia.

   Do zawiadomienia, o którym mowa powyżej, należy dołączyć dowód wystąpienia i trwania **Siły wyższej**.

8. Jeżeli **Strona** dotknięta działaniem **Siły wyższej** nie dokona zawiadomienia zgodnie z ust. 7 powyżej, traci ona prawo do powoływania się na **Siłę wyższą** jako okoliczność zwalniającą **Stronę** od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie zobowiązania z zakresie zawiadomienia było niemożliwe z uwagi na przypadek lub charakter **Siły wyższej**.
9. W przypadku wystąpienia **Siły wyższej**, **Strony** zobowiązują się do wykonania tych zobowiązań wynikających z **Umowy**, których wykonaniu nie przeszkadza wystąpienie **Siły wyższej** oraz do podjęcia wszystkich niezbędnych działań, które mają na celu ograniczenie lub uniknięcie negatywnych skutków związanych z wystąpieniem **Siły wyższej**.
10. W przypadku wystąpienia **Siły wyższej**, **Strony** dokonają zmian w **Harmonogramie**, przedłużając terminy wykonania zobowiązania, którego **Strona** nie mogła wykonać z uwagi na działanie **Siły wyższej** o czas trwania skutków **Siły wyższej**, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 16 **Umowy**. Jeżeli wystąpienie **Siły wyższej** powoduje znaczące konsekwencje finansowe po stronie **Partnera Prywatnego**, które nie mogą być usunięte pomimo dokonania zmian w **Harmonogramie**, znajdzie zastosowanie procedura przewidziana w § 34 **Umowy**. Przez znaczące konsekwencje finansowe strony rozumieją wzrost kosztów realizacji **Obiektu** przekraczający 10 % kosztów zakładanych, z uwzględnieniem dyskonta wynikającego ze zmiany wartości pieniądza w czasie, przy czym stopa dyskonta nie może być przyjęta niżej niż wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS za rok poprzedzający ustalenie wartości, o których mowa. Odpowiedzialność **Podmiotu Publicznego** z tytułu zaistnienia okoliczności, o których mowa, będzie ustalana zgodnie z procedurą wskazaną wyżej, z tym zastrzeżeniem, że będzie ona ustalana z uwzględnieniem wartości odszkodowań wypłaconych w związku z wystąpieniem czynnika ryzyka przez ubezpieczyciela.
11. Po ustaniu zdarzenia zakwalifikowanego jako **Siła wyższa Strona**, która była dotknięta działaniem **Siły wyższej** jest zobowiązana do niezwłocznego przystąpienia do wypełnienia zobowiązania, którego nie mogła wykonać na skutek wystąpienia **Siły wyższej** i wykonania takiego zobowiązania w terminie uzgodnionym przez **Strony**. W przypadku niemożności uzgodnienia terminu zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**.
12. Jeżeli na skutek wystąpienia **Siły wyższej Strony** lub jedna ze **Stron** opóźnia się w wykonaniu swoich zobowiązań wynikających z **Umowy** przez okres dłuższy niż 6 (słownie: sześć) miesięcy, każdej ze **Stron** przysługuje prawo odstąpienia od **Umowy** w trybie natychmiastowym. Oświadczenie o odstąpieniu od **Umowy** winno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
13. Niewykonanie niniejszej **Umowy** spowodowane przypadkiem **Siły wyższej** będzie usprawiedliwione, i takie niewykonanie nie będzie stanowić niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z **Umowy**, pod warunkiem, że **Strona** dotknięta działaniem przypadku **Siły wyższej** powiadomi o tym drugą **Stronę**. Dla uniknięcia wątpliwości ustala się, że w zakresie, w jakim **Partner Prywatny** nie będzie w stanie wykonywać któregoś ze swoich zobowiązań wynikających z **Umowy** z powodu wystąpienia lub skutków przypadku **Siły wyższej**, **Partner Prywatny** będzie zwolniony z odpowiedzialności za wykonywanie takiego zobowiązania do czasu ustania trwania tego przypadku **Siły wyższej** i jego skutków, a jeśli przypadek **Siły wyższej** lub jego skutki będą uprawniać **Podmiot Publiczny** do naliczenia kar umownych na zasadach określonych w **Umowie** to, kary umowne, nie zostaną naliczone z powodu takiego przypadku **Siły wyższej**.
14. W przypadku określonym w ust. 12 powyżej, jak również w przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** lub jej wygaśnięcia na podstawie **Prawa** z uwagi na wystąpienie **Siły wyższej**, **Strony** dokonają rozliczenia **Przedsięwzięcia** na następujących zasadach:
    1) w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, które znajdują się w **Okresie Przygotowawczym**, **Partner Prywatny** przeniesie za wynagrodzeniem na **Podmiot Publiczny Dokumentację Projektową** dotyczącą **Obiektów Celu Publicznego** na warunkach określonych w § 20 ust. 6 **Umowy**. W zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia oraz jego zapłaty zastosowanie znajdzie § 33 ust. 6 zdanie trzecie i następne oraz ust. 7 **Umowy**;
    2) w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, przed dokonaniem **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** przeniesie na **Podmiot Publiczny Dokumentację Realizacji Przedsięwzięcia** na zasadach określonych w § 20 ust. 6

Umowy oraz **Obiekty Celu Publicznego** w budowie za wynagrodzeniem. W zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia oraz jego zapłaty zastosowanie znajdzie § 33 ust. 8 zdanie trzecie i następne **Umowy**;

3) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, jeżeli **Podmiot Publiczny** nie może skorzystać z prawa zwrotu, o którym mowa w § 28 **Umowy** (osiągnięcie przez **Obiekt Celu Komercyjnego** realizowany na **Nieruchomości Celu Komercyjnego Stanu budowy „PNU”**)), **Partner Prywatny** pozostanie właścicielem tych **Nieruchomości Celu Komercyjnego**;

4) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, jeżeli **Podmiot Publiczny** może skorzystać z prawa zwrotu, o którym mowa w § 28 **Umowy** (nieosiągnięcie przez **Obiekt Celu Komercyjnego** realizowany na **Nieruchomości Celu Komercyjnego Stanu budowy „PNU”**) **Podmiot Publiczny** może żądać zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w § 28 ust. 6 **Umowy**. W przypadku skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z prawa zwrotu, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz **Partnera Prywatnego** ceny **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, za którą **Nieruchomość Celu Komercyjnego** została sprzedana **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego.** Nadto **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany do zwrotu **Partnerowi Prywatnemu** udokumentowanych nakładów poniesionych przez **Partnera Prywatnego** na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w zakresie realizacji **Stanu budowy „PNU”**, ale tylko w zakresie nieprzekraczającym **Stanu budowy „PNU”**, z tym zastrzeżeniem, że przez nakłady **Strony** rozumieją wyłącznie koszty wykonanych prac projektowych i budowlanych w zakresie realizacji **Stanu budowy „PNU”.** W celu wyliczenia wartości nakładów, o których mowa powyżej, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** wszystkich dokumentów, z których wynikają koszty budowy **Obiektów Celu Komercyjnego** w stanie nieprzekraczającym **Stanu budowy „PNU”** dla tych **Obiektów**. Po otrzymaniu przez **Podmiot Publiczny** dokumentów, o których mowa powyżej, **Podmiot Publiczny** wyliczy wartość nakładów koniecznych i wskaże **Partnerowi Prywatnemu** wyliczoną kwotę za nakłady, na którą będzie opiewała faktura. W przypadku kwestionowania przez **Partnera Prywatnego** wyliczonej wartości, podstawą ustalenia wartości nakładów będzie operat szacunkowy. W takim przypadku § 6 ust. 2 i 3 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** znajdzie odpowiednie zastosowanie. W przypadku nieprzedłożenia przez **Partnera Prywatnego** dokumentów, stanowiących podstawę do wyliczenia nakładów koniecznych poniesionych na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, **Podmiot Publiczny** będzie zwolniony z obowiązku zwrotu równowartości tych nakładów i **Podmiot Publiczny** takie zwolnienie przyjmuje.

15. W przypadku, jeżeli wejdzie w życie nowe **Prawo** lub dojdzie do zmiany **Prawa** lub jego uchylenia i takie wejście w życie, zmiana lub uchylenie **Prawa** wpływa bezpośrednio na prawidłową, zgodną z **Umową** realizację **Przedsięwzięcia**, **Strony** podejmą działania zmierzające do zmiany **Umowy**, zgodnie z § 34 **Umowy**, w celu dostosowania **Umowy** do wejścia w życie nowego **Prawa**, jego zmiany lub uchylenia oraz umożliwienia kontynuowania **Przedsięwzięcia** na podstawie **Umowy**. W przypadku braku porozumienia **Stron** w zakresie zmiany **Umowy** lub niemożności kontynuowania **Przedsięwzięcia,** pomimo takiej zmiany **Umowy**, każdej ze **Stron** przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w trybie natychmiastowym. Oświadczenie o odstąpieniu od **Umowy** winno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Do wzajemnych rozliczeń pomiędzy **Stronami** zastosowanie znajdzie ust. 14 powyżej.

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§ 31 Okres Obowiązywania Umowy

1. **Umowa** wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez **Strony** i zostaje zawarta na **Okres Obowiązywania Umowy**, tj. 168 (słownie: sto sześćdziesiąt osiem) miesięcy.
2. Z zastrzeżeniem postanowień **Umowy**, **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** wynosi 96 (słownie: dziewięćdziesiąt sześć) miesięcy, liczonych od dnia podpisania **Umowy** i kończy się 22.11.2027. Powyższy okres ma charakter maksymalny, co oznacza, że **Partner Prywatny** jest uprawniony do wcześniejszego w stosunku do **Harmonogramu** i **Oferty** uzyskania ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy, przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** ostatniego **Obiektu** wchodzącego w zakres **Przedsięwzięcia**.
3. **Okres Obowiązywania Umowy** obejmuje **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** oraz **Okres Utrzymania i Zarządzania** (w zakresie w jakim nie pokrywa się z **Okresem Realizacji Przedsięwzięcia**) i wynosi 168 miesięcy, liczonych od dnia podpisania **Umowy**.
4. **Umowa** wygasa z dniem zakończenia **Okresu Obowiązywania Umowy**, tj. 22.11.2033, chyba że nastąpi wcześniejsze rozwiązanie **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**.
5. **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** może częściowo pokrywać się z **Okresem Utrzymania i Zarządzania** z uwagi na sukcesywne oddawanie **Obiektów Celu Publicznego** do utrzymania i zarządzania **Partnerowi Prywatnemu**, z zastrzeżeniem § 25 ust. 7 **Umowy**.
6. **Umowa** będzie realizowana zgodnie z **Harmonogramem**, o którym mowa w § 16 **Umowy**.

§ 32 Rozwiązanie Umowy

1. Każda ze **Stron** jest uprawniona do złożenia jednostronnego oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od **Umowy** w przypadkach wskazanych w **Umowie** i przepisach **Prawa**. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** oświadczają, że opisane w niniejszym paragrafie i w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, umowne podstawy wcześniejszego rozwiązania **Umowy** nie wyłączają możliwości skorzystania przez **Strony** z podstaw wcześniejszego rozwiązania **Umowy** przewidzianych w przepisach **Prawa**, w szczególności z ustawowego prawa odstąpienia. **Strony** mogą również rozwiązać **Umowę** w drodze zgodnych oświadczeń **Stron**.
2. **Podmiotowi Publicznemu** przysługuje prawo do odstąpienia od **Umowy** w następujących przypadkach:
   1) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie złoży prawidłowego wniosku o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów** lub nie złoży prawidłowego zgłoszenia robót budowlanych, w trybie art. 30 **Prawa budowlanego** w terminach określonych w **Harmonogramie** i w ciągu następnych 12 (słownie: dwanaście) miesięcy po upływie terminu do złożenia danego wniosku lub dokonania zgłoszenia, określonego w **Harmonogramie;**
   2) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie uzyska ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów** lub nie dokona zgłoszenia bez sprzeciwu w trybie art. 30 **Prawa budowlanego** w terminie określonym w **Harmonogramie,** tj. odpowiednio w dacie określonej w **Harmonogramie** dla zakończenia **Okresu Przygotowawczego** danego **Etapu** lub w dacie określonej w **Harmonogramie** dla zakończenia **Okresu Przygotowawczego** danego **Obiektu Celu Publicznego** i w ciągu następnych 12 (słownie: dwanaście) miesięcy po upływie tych terminów, na skutek naruszeń **Partnera Prywatnego**, w szczególności na skutek niewykonywania obowiązków nakładanych na **Partnera Prywatnego** przez organy w postępowaniu o wydanie powyżej opisanych decyzji lub przyjmujących zgłoszenie robót budowlanych;

3) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie przystąpi do **Okresu Realizacyjnego** któregokolwiek z **Etapów**, tj. nie będzie wykonywał prac, do których jest zobowiązany w ramach danego **Etapu**, w terminie określonym w **Harmonogramie** dla rozpoczęcia **Okresu Realizacyjnego** danego **Etapu** i w ciągu kolejnych 12 (słownie: dwanaście) miesięcy po upływie danego terminu, pomimo uzyskania wszystkich wymaganych **Prawem** ostatecznych i wykonalnych **Decyzji Budowlanych**;
4) sposób prowadzenia prac na danej **Nieruchomości** przez **Partnera Prywatnego** pozwalać będzie na jednoznaczne stwierdzenie, że **Partner Prywatny** realizuje na danej **Nieruchomości** budynek inny, niż ten objęty ostateczną decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem w stosunku do prac wykonywanych na tej **Nieruchomości**;
5) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie przystąpi do **Okresu Realizacyjnego** któregokolwiek z **Obiektów Celu Publicznego**, tj. nie będzie wykonywał prac, do których jest zobowiązany w celu wykonania danego **Obiektu Celu Publicznego** w terminie określonym w **Harmonogramie** dla rozpoczęcia **Okresu Realizacyjnego** danego **Obiektu Celu Publicznego** i w ciągu kolejnych 6 (słownie: sześć) miesięcy po upływie tego okresu, pomimo uzyskania wszystkich wymaganych **Prawem** ostatecznych i podlegających wykonaniu **Decyzji Budowlanych**;
6) **Partner Prywatny** z przyczyn leżących po jego stronie nie zakończy **Okresu Realizacyjnego** któregokolwiek z **Etapów** lub nie zakończy **Okresu Realizacyjnego** któregokolwiek z **Obiektów Celu Publicznego** w terminach wskazanych w **Harmonogramie** dla zakończenia **Okresu Realizacyjnego** odpowiednio danego **Etapu** lub **Obiektu Celu Publicznego** i w ciągu następnych 12 (słownie: dwanaście) miesięcy po upływie tych terminów;
7) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, będzie realizował **Przedsięwzięcie** w sposób sprzeczny z **Dokumentacją Projektową**, z uzyskanymi **Decyzjami Budowlanymi**, z postanowieniami **Umowy** lub przepisami **Prawa**;
8) **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, będzie uchylał się od wykonywania istotnych zobowiązań określonych w **Umowie**, w szczególności nie ustanowi któregokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w § 10 i 11 lub nie zawrze którejkolwiek z umów ubezpieczenia, o których mowa w § 12 **Umowy** albo będzie naruszał przepisy **Prawa**;
9) odstąpienia przez **Podmiot Publiczny** od **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub uchylenia się od zawarcia którejkolwiek z **Przyrzeczonych Umów Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
10) złożenia przez **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, nieprawdziwych lub niespełniających warunków oświadczeń i dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 3-6 **Umowy**;
11) ustanowienia przez **Partnera Prywatnego** hipoteki albo zezwolenia na ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** wbrew zakazowi z § 29 ust. 1 **Umowy**;
12) dokonania przez **Partnera Prywatnego** sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wbrew zakazowi z § 29 ust. 2 **Umowy**;
13) z inicjatywy **Partnera Prywatnego** dojdzie do wejścia w życie nowego **Prawa**, jego zmiany lub uchylenia, jeżeli takie wejście w życie nowego **Prawa**, jego zmiana lub uchylenie wpływa bezpośrednio na prawidłową realizację **Przedsięwzięcia**, zgodną z **Umową**, w szczególności, jeżeli z inicjatywy **Partnera Prywatnego** dojdzie do zmiany, uchwalenia lub wejścia w życie nowego **MPZP** i takie działanie uniemożliwi lub znacznie utrudni realizację **Przedsięwzięcia** zgodnie z **Umową**.

3. Odstąpienie od **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** w przypadkach określonych w ust. 2 powyżej lub odstąpienie od **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** na podstawie przepisów **Prawa**, oznacza rezygnację z **Przedsięwzięcia** w zakresie niezrealizowanym. W przypadku odstąpienia od **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** w przypadkach określonych w ust. 2 powyżej lub odstąpienia od **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** na podstawie **Prawa**, po zawarciu **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, ale przed osiągnięciem **Stanu budowy „PNU"** przez dany **Obiekt Celu Komercyjnego** na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** objętych **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest do zwrotu takich **Nieruchomości Celu**

Komercyjnego, na warunkach określonych w § 33 **Umowy** z zastrzeżeniem okoliczności o których mowa w § 28 ust. 16.

4. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 z wyłączeniem pkt 9) i 13) powyżej, **Podmiot Publiczny** jest zobowiązany w pierwszej kolejności wezwać **Partnera Prywatnego** na piśmie do zaprzestania naruszeń postanowień **Umowy** lub przepisów **Prawa** w terminie 30 (słownie: trzydziestu) **Dni Roboczych** od daty doręczenia wezwania **Partnerowi Prywatnemu** i naprawienia w tym terminie dokonanych naruszeń. W przypadku niezastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do powyższego wezwania we wskazanym terminie, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do odstąpienia od **Umowy**, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 poniżej.
5. **Podmiot Publiczny** jest uprawniony do skorzystania z prawa do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej do zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, tj. do dnia 22.11.2027 roku.
6. Uprawnienie **Podmiotu Publicznego** do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej wygasa, jeżeli **Podmiot Publiczny**: (i) nie wezwał **Partnera Prywatnego** do zaprzestania naruszeń, o którym mowa w ust. 4 powyżej w terminie 90 dni od dnia powzięcia przez **Podmiot Publiczny** informacji o zaistnieniu przesłanki uprawniającej **Podmiot Publiczny** do skorzystania z prawa odstąpienia, o której mowa w ust. 2 powyżej, (ii) po bezskutecznym upływie terminu do zastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do wezwania, **Podmiot Publiczny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 45 dni od dnia upływu terminu do zastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do wezwania, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 2 pkt 9) i 13) powyżej, uprawnienie **Podmiotu Publicznego** do odstąpienia od **Umowy** wygasa, jeżeli **Podmiot Publiczny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 90 dni od dnia powzięcia przez **Podmiot Publiczny** informacji o zaistnieniu przesłanki uprawniającej **Podmiot Publiczny** do skorzystania z prawa odstąpienia.
7. **Podmiot Publiczny** ma prawo do wypowiedzenia **Umowy**, jeżeli **Partner Prywatny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie będzie wykonywał swoich istotnych obowiązków związanych z utrzymaniem i zarządzaniem którymkolwiek z **Obiektów Celu Publicznego** lub będzie wykonywał je w sposób nienależyty w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**. **Podmiot Publiczny**, przed skorzystaniem z prawa wypowiedzenia **Umowy**, jest zobowiązany w pierwszej kolejności wezwać **Partnera Prywatnego** na piśmie do zaprzestania naruszeń postanowień **Umowy** lub przepisów **Prawa** w terminie 30 (słownie: trzydziestu) **Dni Roboczych** od daty doręczenia wezwania **Partnerowi Prywatnemu** i naprawienia w tym terminie dokonanych naruszeń, chyba, że naprawienie naruszeń w tym terminie nie będzie możliwe i zostanie wyznaczony nowy termin do zaprzestania naruszeń. W przypadku niezastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do powyższego wezwania we wskazanym terminie, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do wypowiedzenia **Umowy**.
8. **Partner Prywatny** ma prawo do odstąpienia od **Umowy** w następujących przypadkach:
   1) **Podmiot Publiczny**, z przyczyn leżących po jego stronie, nie zawrze **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** w terminie uzgodnionym przez **Strony** zgodnie z **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz w ciągu kolejnych 60 (słownie: sześćdziesiąt) **Dni Roboczych**, przy jednoczesnym nieuchyleniu się przez **Partnera Prywatnego** od zawarcia wraz z **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
   2) **Podmiot Publiczny**, z przyczyn leżących po jego stronie, ograniczy lub pozbawi **Partnera Prywatnego** prawa do dysponowania **Nieruchomościami** na cele budowlane;
   3) z inicjatywy **Podmiotu Publicznego** dojdzie do wejścia w życie nowego **Prawa**, jego zmiany lub uchylenia, jeżeli takie wejście w życie, zmiana lub uchylenie **Prawa** wpływa bezpośrednio na prawidłową realizację **Przedsięwzięcia**, zgodną z **Umową**, a także w przypadku, gdy z inicjatywy **Podmiotu Publicznego** lub inicjatywy podmiotu innego niż **Partner Prywatny** lub **Podmiot Publiczny** dojdzie do wejścia w życie, zmiany lub uchylenia **MPZP** i takie działanie uniemożliwi lub znacznie utrudni realizację **Przedsięwzięcia** zgodnie z **Umową**;

4) złożenia przez **Podmiot Publiczny** nieprawdziwych lub niespełniających warunków oświadczeń i dokumentów, o których mowa w § 2 **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
5) **Podmiot Publiczny,** z przyczyn innych niż leżące po stronie **Partnera Prywatnego** uchyli się od zawarcia **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
6) **Podmiot Publiczny**, z przyczyn innych niż leżące po stronie **Partnera Prywatnego** uchyli się od zawarcia umowy nieodpłatnego przekazania **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu**;
7) w przypadku ujawnienia się wad fizycznych lub prawnych **Nieruchomości** uniemożliwiających realizację całości **Przedsięwzięcia**.

9. Odstąpienie od **Umowy** przez **Partnera Prywatnego**, w przypadkach określonych w ust. 8 powyżej lub odstąpienie od **Umowy** przez **Partnera Prywatnego** na podstawie przepisów **Prawa**, oznacza rezygnację z **Przedsięwzięcia** w zakresie niezrealizowanym.
10. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 8 powyżej, z wyłączeniem pkt 3) **Partner Prywatny** jest zobowiązany w pierwszej kolejności wezwać **Podmiot Publiczny** na piśmie do zaprzestania naruszeń postanowień **Umowy** lub przepisów **Prawa** w terminie 30 (słownie: trzydziestu) **Dni Roboczych** od daty doręczenia wezwania **Podmiotowi Publicznemu** i dokonania naprawienia dokonanych naruszeń w powyższym terminie. W przypadku niezastosowania się w powyższym terminie przez **Podmiot Publiczny** do powyższego wezwania, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do odstąpienia od **Umowy**.
11. **Partner Prywatny** jest uprawniony do skorzystania z prawa do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn określonych w ust. 8 powyżej do zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, tj. do dnia 22.11.2027 roku.
12. Uprawnienie **Partnera Prywatnego** do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn określonych w ust. 8 powyżej wygasa, jeżeli **Partner Prywatny**: (i) nie wezwał **Podmiotu Publicznego** do zaprzestania naruszeń, o którym mowa w ust. 10 powyżej w terminie 90 dni od dnia powzięcia przez **Partnera Prywatnego** informacji o zaistnieniu przesłanki uprawniającej **Partnera Prywatnego** do skorzystania z prawa odstąpienia, o której mowa w ust. 8 powyżej, (ii) po bezskutecznym upływie terminu do zastosowania się przez **Podmiot Publiczny** do wezwania, **Partner Prywatny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 45 dni od dnia upływu terminu do zastosowania się przez **Podmiot Publiczny** do wezwania, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 8 pkt 3) powyżej, uprawnienie **Partnera Prywatnego** do odstąpienia od **Umowy** wygasa, jeżeli **Partner Prywatny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 90 dni od dnia powzięcia przez **Partnera Prywatnego** informacji o zaistnieniu przesłanki uprawniającej **Partnera Prywatnego** do skorzystania z prawa odstąpienia.
13. **Partner Prywatny** ma prawo do wypowiedzenia **Umowy**, jeżeli **Podmiot Publiczny** z przyczyn leżących po jego stronie nie będzie wykonywał swoich istotnych obowiązków lub będzie wykonywał je w sposób nienależyty w **Okresie Utrzymania i Zarządzania**. **Partner Prywatny**, przed skorzystaniem z prawa wypowiedzenia **Umowy**, jest zobowiązany w pierwszej kolejności wezwać **Podmiot Publiczny** na piśmie do zaprzestania naruszeń postanowień **Umowy** lub przepisów **Prawa** w terminie 45 (słownie: czterdziestu pięciu) **Dni Roboczych** od daty doręczenia wezwania **Podmiotowi Publicznemu** i naprawienia w tym terminie dokonanych naruszeń. W przypadku niezastosowania się przez **Podmiot Publiczny** do powyższego wezwania we wskazanym terminie, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do wypowiedzenia **Umowy**.
14. Oświadczenie o odstąpieniu od **Umowy** złożone przez **Stronę** wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i wskazania podstawy odstąpienia pod rygorem jego bezskuteczności. W zakresie doręczeń znajdą zastosowanie postanowienia § 35 **Umowy**.
15. Oświadczenie o wypowiedzeniu **Umowy**, złożone przez **Stronę**, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest skuteczne z upływem 2 (słownie: dwa) miesięcy liczonych od dnia doręczenia drugiej **Stronie**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem zdania ostatniego. W zakresie doręczeń znajdą zastosowanie postanowienia § 35 **Umowy**. Oświadczenie o wypowiedzeniu

musi zawierać podstawę wypowiedzenia oraz uzasadnienie, pod rygorem bezskuteczności wypowiedzenia.

16. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** zgodnie oświadczają, że w przypadku wypowiedzenia **Umowy** lub odstąpienia od **Umowy**, pozostają w mocy obowiązki **Stron** uregulowane na przypadek wcześniejszego rozwiązania **Umowy**.
17. W przypadku wygaśnięcia **Umowy** lub jej wcześniejszego rozwiązania w drodze jednostronnego oświadczenia woli jednej ze **Stron** lub porozumienia **Stron**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do natychmiastowego zaprzestania wykonywania prac i usług określonych w **Umowie**, chyba że **Strony** postanowią inaczej.
18. Oświadczenie o odstąpieniu od **Umowy** złożone na podstawie niniejszego paragrafu lub na podstawie **Prawa** przez którąkolwiek ze **Stron** wywołuje skutki na przyszłość (ex nunc). Do wzajemnych rozliczeń pomiędzy **Stronami** i wzajemnych zobowiązań **Stron** w przypadku odstąpienia od **Umowy** na mocy niniejszego paragrafu lub na podstawie **Prawa,** zastosowanie znajdzie § 33 **Umowy**.
19. Oświadczenie o wypowiedzeniu **Umowy** złożone przez **Stronę** na podstawie niniejszego paragrafu wywołuje skutki na przyszłość (ex nunc).

§ 33 Rozliczenia Stron w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy

1. W przypadku odstąpienia od **Umowy** przez jedną ze **Stron** w sytuacjach określonych w **Umowie** lub w przypadku odstąpienia od **Umowy** przez jedną ze **Stron** na podstawie **Prawa**, **Strony** zobowiązane są do przeprowadzenia kontroli w celu ustalenia stanu realizacji **Przedsięwzięcia** oraz stanu technicznego **Obiektów Celu Publicznego** na dzień wcześniejszego rozwiązania **Umowy** („**Kontrola”**). W celu przeprowadzenia **Kontroli** każda ze **Stron** wyznaczy nie więcej niż po trzech przedstawicieli.
2. Kontrola powinna być rozpoczęta nie później niż w terminie 7 (siedmiu) **Dni Roboczych** i przeprowadzona nie później niż w terminie 21 (słownie: dwudziestu jeden) **Dni Roboczych** od dnia doręczenia drugiej **Stronie** oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy**.
3. **Strony** zobowiązane są do uzgodnienia terminu przeprowadzenia Kontroli mając na uwadze zachowanie terminu, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
4. Po przeprowadzeniu Kontroli, osoby uczestniczące w Kontroli przygotują w terminie 7 (słownie siedmiu) **Dni Roboczych** od zakończenia kontroli raport z **Kontroli** („**Raport**”), obejmujący w szczególności:
   1) datę i godzinę rozpoczęcia i zakończenia **Kontroli**;
   2) datę sporządzenia **Raportu**;
   3) opis stanu realizacji **Przedsięwzięcia**;
   4) stan techniczny **Obiektów Celu Publicznego**;
   5) podpisy osób uczestniczących w **Kontroli**.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Partnera Prywatnego** obowiązków, o których mowa w ust. 1-4 powyżej, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do samodzielnego przeprowadzenia **Kontroli** i sporządzenia **Raportu** w terminach wskazanych w pkt. 1)-4), a ustalenia zawarte w **Raporcie** będą wiążące dla **Partnera Prywatnego** i będą stanowiły podstawę do wzajemnego rozliczenia pomiędzy **Stronami**. W przypadku, jeśli **Podmiot Publiczny** nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, **Partnerowi Prywatnemu** przysługuje analogiczne prawo do przeprowadzenia kontroli i sporządzenia raportu, który w takiej sytuacji będzie miał charakter wiążący dla **Podmiotu Publicznego**.
6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, które znajdują się w **Okresie Przygotowawczym**, do przeniesienia całości **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej danego **Obiektu Celu Publicznego** na warunkach wskazanych w § 20 ust. 6 **Umowy** i do przeniesienia na **Podmiot Publiczny Decyzji Budowlanych** na każdorazowe pisemne żądanie **Podmiotu Publicznego**, na warunkach określonych w § 20 ust. 6 **Umowy**. **Podmiot Publiczny** zapłaci **Partnerowi Prywatnemu** wynagrodzenie za przeniesioną na **Podmiot Publiczny Dokumentację Projektową** na podstawie faktury, obejmującej koszty wykonania

Dokumentacji Projektowej, według Struktury kosztów **Obiektów Celu Publicznego**, stanowiącej **Załącznik nr 3** do **Umowy**, pomniejszone o kary umowne należne **Podmiotowi Publicznemu**, a także wypłacone przez ubezpieczycieli **Partnerowi Prywatnemu** odszkodowania, jeżeli do rozwiązania **Umowy** doszło z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**. **Partner Prywatny** wraz z fakturą przekaże **Podmiotowi Publicznemu** dokumentację potwierdzającą poniesienie wskazanych kosztów przez **Partnera Prywatnego** (np. faktury otrzymane od projektantów). Faktura **Partnera Prywatnego**, o której mowa powyżej, będzie przywidywała co najmniej 21 dniowy termin płatności.

7. W przypadku, w którym **Podmiot Publiczny** uzna, że dokumentacja źródłowa przedłożona przez **Partnera Prywatnego** wraz z fakturą, o której mowa w ust. 6 powyżej, nie potwierdza kwoty wskazanej przez **Partnera Prywatnego** na fakturze lub **Partner Prywatny** doliczył do faktury koszty, których zgodnie z **Umową** lub **Prawem** nie był uprawniony doliczyć, jak również w przypadku odmiennych ustaleń wynikających z **Raportu**, w zakresie kwoty spornej **Podmiot Publiczny** może wstrzymać płatność oraz zażądać od **Partnera Prywatnego** dodatkowych wyjaśnień wraz z korektą faktury. W przypadku przedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów, **Podmiot Publiczny** dokona płatności na podstawie tych dokumentów w terminie 21 **Dni Roboczych** od ich otrzymania. W przypadku braku porozumienia pomiędzy **Stronami** zastosowanie znajdzie § 36 **Umowy**.
8. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, przed dokonaniem **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, do przekazania **Podmiotowi Publicznemu Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**, na warunkach określonych w § 20 ust. 6 **Umowy** oraz przekazania **Obiektów Celu Publicznego** znajdujących się w budowie (wykonanych robót), na warunkach określonych w § 24 ust. 8 **Umowy**. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, **Podmiot Publiczny** zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz **Partnera Prywatnego** wynagrodzenia za **Dokumentację Realizacji Przedsięwzięcia** oraz **Obiekty Celu Publicznego** w zakresie udokumentowanych nakładów inwestycyjnych poniesionych przez **Partnera Prywatnego** oraz innych udokumentowanych kosztów związanych z realizacją **Przedsięwzięcia** (w tym m.in. np. kosztów finansowania), pomniejszonych o kary umowne należne **Podmiotowi Publicznemu**, a także wypłacone przez ubezpieczycieli **Partnerowi Prywatnemu** odszkodowania, W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**, **Podmiot Publiczny** zapłaci **Partnerowi Prywatnemu** wynagrodzenie za przeniesioną **Dokumentację Realizację Przedsięwzięcia** oraz przeniesione **Obiekty Celu Publicznego** w zakresie udokumentowanych nakładów inwestycyjnych poniesionych przez **Partnera Prywatnego** oraz innych udokumentowanych kosztów związanych z realizacją **Przedsięwzięcia** (w tym m.in. np. kosztów finansowania) powiększonych o kary umowne należne **Partnerowi Prywatnemu**, a pomniejszonych o wypłacone **Partnerowi Prywatnemu** przez ubezpieczycieli odszkodowania. Postanowienie ust. 6-7 powyżej w zakresie rozliczenia znajdą odpowiednie zastosowanie. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** ustalają, że do określenia zakresu kosztów, który będzie wzięty pod uwagę przy ustaleniu wynagrodzenia **Partnera Prywatnego,** o którym mowa w zdaniach poprzedzających, znajdzie zastosowanie **Załącznik nr 3** do **Umowy.**
9. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, w **Okresie Realizacyjnym**, z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**:
   1) **Partner Prywatny** pozostanie właścicielem **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przeniesionych na jego rzecz wraz ze wszystkimi naniesieniami, które zostały przeniesione na rzecz **Partnera Prywatnego**, na których **Obiekty Celu Komercyjnego** osiągnęły **Stan budowy „PNU”**;
   2) w zakresie **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przeniesionych na rzecz **Partnera Prywatnego**, na których **Obiekty Celu Komercyjnego** nie osiągnęły **Stanu budowy „PNU”**, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, wyłącznie w przypadku ziszczenia się warunków określonych w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
10. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, w **Okresie Realizacyjnym**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**:

1) w zakresie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na których **Obiekty Celu Komercyjnego** nie osiągnęły **Stanu budowy „PNU"**, **Podmiot Publiczny** zażąda zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** z zastrzeżeniem postanowień § 28 ust. 16 **Umowy** i będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczeń, o których mowa w § 28 ust. 6 **Umowy**. Nabycie **Nieruchomości Celu Komercyjnego** przez **Podmiot Publiczny** nastąpi za cenę, za którą **Partner Prywatny** nabył **Nieruchomości Celu Komercyjnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**. **Podmiot Publiczny** zobowiązany będzie do zwrotu na rzecz **Partnera Prywatnego** udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na **Nieruchomości Celu Komercyjnego** według ich aktualnej wartości rynkowej, pomniejszonych o wysokość kar umownych i innych wymagalnych roszczeń **Podmiotu Publicznego** wobec **Partnera Prywatnego**. Przy ustalaniu zakresu kategorii nakładów podlegających zwrotowi, zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, zastosowanie znajdzie **Załącznik nr 3** do **Umowy**. Wraz ze zwrotem **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest do przekazania **Podmiotowi Publicznemu**, bez prawa do wynagrodzenia, **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego,** budowanych na **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, w zakresie których zostanie zrealizowane przez **Podmiot Publiczny** uprawnienie do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego**;
2) w zakresie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, na których **Obiekty Celu Komercyjnego** osiągnęły **Stan budowy „PNU"**, bądź w stosunku do których **Podmiot Publiczny** podjął decyzję na podstawie § 28 ust. 16 **Umowy** o niekorzystaniu z prawa żądania zwrotu, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do żądania od **Partnera Prywatnego** odszkodowania w wysokości równej cenie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**,

§ 34 Zmiana Umowy

1. Wszystkie zmiany **Umowy** wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i winny być dokonane w drodze aneksu do **Umowy**.
2. Dopuszczalne jest wprowadzenie przez **Strony** istotnych zmian postanowień **Umowy** w stosunku do treści **Oferty**, na podstawie której dokonano wyboru **Partnera Prywatnego** w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym, jeżeli:
   1) wystąpi **Przypadek Opóźnienia**, który nie wpływa wyłącznie na zmianę terminów wynikających z **Harmonogramu**, gdyż w takim przypadku zastosowanie znajdzie § 16 **Umowy,** ale w szczególności wpływa na wzrost kosztów realizacji **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego**;
   2) konieczność wprowadzenia zmiany wynika z bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi lub zapobieżenia awariom;
   3) bez inicjatywy żadnej ze **Stron** dojdzie do wejścia w życie nowego **Prawa**, jego zmiany lub uchylenia, jeżeli takie wejście w życie nowego **Prawa**, jego zmiana lub uchylenie ma bezpośredni i negatywny wpływ na prawidłową realizację **Przedsięwzięcia**, zgodną z **Umową**;
   4) bez odpowiedzialności którejkolwiek ze **Stron, Obiekt Celu Publicznego** lub niektóre **Obiekty Celu Publicznego** nie mogą zostać zrealizowane, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli **Obiekt Celu Publicznego** lub niektóre **Obiekty Celu Publicznego** nie mogą być wybudowane w terminie określonym przez **Partnera Prywatnego** w **Harmonogramie**, możliwość zmiany **Umowy** na tej podstawie jest dopuszczalna tylko w przypadku, jeżeli pomimo dwukrotnej zmiany **Harmonogramu** na podstawie § 16 **Umowy** wykonanie **Obiektu Celu Publicznego** lub niektórych **Obiektów Celu Publicznego** nie może nastąpić w nowym terminie określonym w **Harmonogramie**;
   5) powstanie/ą pomyłka/i pisarska/ie lub rachunkowa/e w związku z wpisywaniem danych z **Oferty** do **Umowy**;

6) wprowadzenie zmiany będzie wynikało z konieczności dostosowania **Umowy** do procedur, których wdrożenie będzie niezbędne dla realizacji **Obiektów Celu Publicznego**;
7) wprowadzenie zmiany będzie wynikało z konieczności uwzględnienia wytycznych lub uzgodnień organów administracji publicznej, w tym w szczególności **Organu konserwatorskiego** lub zmiana będzie konieczna z uwagi na **Decyzje**;
8) wprowadzenie zmiany spowoduje przyspieszenie realizacji **Budowy**;
9) wprowadzenie zmiany spowoduje poprawienie wydajności lub efektywności realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym obniży koszty realizacji **Przedsięwzięcia**;
10) wprowadzenie zmiany spowoduje usprawnienia lub ulepszenia związane z wykonywaniem **Umowy**, w tym w szczególności zwiększy wartości **Obiektów Celu Publicznego** dla **Podmiotu Publicznego**;
11) jest to konieczne z uwagi na założenia **Oferty**, na podstawie której dokonano wyboru **Partnera Prywatnego;**
12) wprowadzenie zmiany będzie wynikało z uzasadnionego wniosku podmiotu, który udziela **Partnerowi Prywatnemu** finansowania na zrealizowanie **Przedsięwzięcia** w całości lub części, z tym zastrzeżeniem, że o zasadności wniosku, o którym mowa decyduje **Podmiot Publiczny**, a jego decyzja w zakresie uznania bądź nieuznania wniosku nie wpływa na rozkład ryzyk pomiędzy **Stronami**;
13) nastąpi istotna zmiana trendów rynkowych wpływających na możliwość komercjalizacji **Obiektów Celu Komercyjnego**, przy czym przez istotną zmianę trendów rozumie się w szczególności obniżenie cen sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym lub cen sprzedaży powierzchni biurowych co najmniej o 35% w stosunku do średnich cen na rynku Trójmiejskim z dnia zawarcia **Umowy**;
14) z powodu okoliczności niezależnych od **Stron** nie będzie możliwe wykonanie **Przedsięwzięcia** zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną** w zakresie zagospodarowania garaży, zgodnie z przejętym przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** ryzykiem określonym w Załączniku Nr 3 do **Oferty**.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 powyżej, **Strony** dopuszczają możliwość zmian postanowień **Umowy** dotyczących w szczególności:
   1) obowiązków i zadań **Stron** w **Okresie Przygotowawczym**, **Okresie Realizacyjnym** i **Okresie Utrzymania i Zarządzania**;
   2) zakresu **Przedsięwzięcia** i sposobu jego zrealizowania;
   3) zobowiązań finansowych **Stron**, w tym wzajemnych rozliczeń;
   4) terminów wykonania poszczególnych obowiązków składających się na **Przedsięwzięcie** i innych elementów składających się na **Harmonogram**;
   5) wkładu własnego **Podmiotu Publicznego**;
   6) podziału zadań i ryzyk;
   7) dokumentów finansowych oraz zasad wnoszenia wkładu własnego przez **Podmiot Publiczny**.
4. **Podmiot Publiczny** dopuszcza możliwość dokonania nieistotnych odstępstw od **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej** rozumianych jako:
   1) zmianę wielkości powierzchni użytkowych dla danej funkcji w wymiarze nieprzekraczającym 15 % (słownie: piętnaście procent) jednakże w każdym wypadku w ramach określonych postanowieniami **MPZP**;
   2) zmianę wielkości udziału poszczególnych funkcji w obrębie danej **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, w zakresie nie większym niż 20 % (słownie: dwadzieścia procent) %, jednakże w każdym wypadku w ramach określonych zapisami **MPZP**;
   3) zmiany wysokości obiektów wpływające na elewacje i sylwety za zgodą właściwego **Organu konserwatorskiego**, w ramach określonych postanowieniami **MPZP** oraz mając na uwadze ograniczenia z pkt 1) i 2) powyżej;
   4) niezbędne zmiany wynikające z wytycznych i uzgodnień organów administracji publicznej, w tym w szczególności **Organu konserwatorskiego**;

5) zmiany **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej** w zakresie, w jakim zmieniona **Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna** uzyskałaby wyższą liczbę punktów w ramach obiektywnej oceny **Podmiotu Publicznego** na etapie oceny **Oferty** w **Postępowaniu**,

z tym zastrzeżeniem, że każde odstępstwo od **Koncepcji urbanistyczno - architektonicznej** wymaga uprzedniej zgody **Podmiotu Publicznego**. Odstępstwo od **Koncepcji urbanistyczno – architektonicznej** wymaga przedłożenia, w terminie nie dłuższym niż 30 **Dni Roboczych** od uzyskania zgody **Podmiotu Publicznego,** o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zaktualizowanej **Koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.**

5. **Podmiot Publiczny** dopuszcza możliwość wprowadzenia zmian do **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,** w zakresie większym niż wskazany w ust. 4, jedynie w sytuacji, w której zmiana taka oznaczałaby poprawę tych elementów koncepcji, które były oceniane przez **Podmiot Publiczny** w ramach kryterium oceny jakości koncepcji**.** Przez poprawę **Podmiot Publiczny** rozumie wprowadzenie takich rozwiązań, które gdyby były zaproponowane w pierwotnej koncepcji, zostałyby ocenione wyżej niż te, które w koncepcji zostały zawarte, a w przypadku jeśli koncepcja uzyskała w tym zakresie maksimum punktów, w ocenie **Podmiotu Publicznego** stanowią ulepszenie koncepcji w kontekście ocenianego kryterium/podkryterium. Wprowadzenie takiej zmiany wymaga zachowania procedury wskazanej w ust. 4 powyżej, a ocena, czy proponowana zmiana faktycznie powoduje poprawę czynników branych pod uwagę przy ocenie koncepcji należy wyłącznie do **Podmiotu Publicznego.**
6. **Strony** mogą dokonać również nieistotnych zmian postanowień **Umowy**. W takim przypadku propozycja zmiany powinna być zgłoszona przez zainteresowaną **Stronę** zgodnie z procedurą, o której mowa w ust. 7-9 poniżej.
7. W przypadku zaistnienia jednej z okoliczności lub przesłanek określonych w ust. 2 - 6 powyżej, **Strona** zainteresowana dokonaniem zmiany winna przedłożyć drugiej **Stronie** pismo, w którym przedstawi propozycję zmiany **Umowy** wraz z uzasadnieniem, harmonogram wprowadzenia zmiany, jeśli jest konieczny oraz opis wpływu proponowanego rozwiązania na realizację **Przedsięwzięcia**, z tym zastrzeżeniem, że dana **Strona** nie będzie uprawniona do zainicjowania procedury zmiany **Umowy** z uwagi na wystąpienie **Przypadku Opóźnienia**, jeżeli **Przypadek Opóźnienia** nastąpił na skutek działań tej **Strony** lub okoliczności, za które ta **Strona** ponosi odpowiedzialności.
8. **Strona** bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 10 (słownie: dziesięciu) **Dni Roboczych** od otrzymania przez drugą **Stronę** zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7 powyżej:
   1) wyrazi zgodę na propozycję zmiany **Umowy** lub
   2) przedstawi swoją propozycję zmiany **Umowy,** lub
   3) odmówi zgody na zmianę **Umowy** wraz z uzasadnieniem.
9. W uzasadnionych przypadkach **Strona**, do której kierowane jest zawiadomienie może żądać przedłużenia terminu, o którym mowa w ust. 8 powyżej lub złożenia przez **Stronę** inicjującą zmianę **Umowy** dodatkowych wyjaśnień lub informacji.
10. W przypadku braku porozumienia pomiędzy **Stronami** w zakresie wystąpienia okoliczności dającej podstawę do zmiany **Umowy** lub proponowanej zmiany **Umowy**, każda ze **Stron** może rozpocząć procedurę, o której mowa w § 36 **Umowy**.
11. W przypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa w ust. 2 pkt 4) powyżej, zmiana **Umowy** nastąpi w ten sposób, że dany **Obiekt Celu Publicznego** zostanie wykreślony z listy **Obiektów Celu Publicznego**, które **Partner Prywatny** jest zobowiązany wykonać na podstawie **Umowy**. **Partner Prywatny** będzie zobowiązany zapłacić **Podmiotowi Publicznemu** równowartość niezrealizowanego **Obiektu Celu Publicznego,** podaną w **Ofercie,** w zakresie w jakim **Partner Prywatny** miał pokryć samodzielnie koszty zrealizowania danego **Obiektu Celu Publicznego**, tj. równowartość **Obiektu Celu Publicznego** podaną w **Ofercie** pomniejszoną o wartość partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach **Budowy** danego **Obiektu Celu Publicznego** podaną w **Ofercie**. Zapłata przez **Partnera Prywatnego** na rzecz **Podmiotu Publicznego** równowartości **Obiektu Celu Publicznego** w zakresie nieobjętym partycypacją **Podmiotu Publicznego** nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez **Podmiot Publiczny**. **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany do zwrotu udokumentowanych nakładów koniecznych poniesionych na **Nieruchomość Celu Publicznego**, na której miał zostać

zrealizowany dany **Obiekt Celu Publicznego**, do momentu dokonania zmian **Umowy** o ile doszło do wykonania przez **Partnera Prywatnego** prac na **Nieruchomości Celu Publicznego** związanych z realizacją **Obiektu Celu Publicznego,** który podlega wykreśleniu.

12. **Strony** ustalają, iż do chwili dokonania zmian **Umowy** zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu każda ze **Stron** będzie wykonywać prawa i obowiązki wynikające z **Umowy** w sposób zgodny z brzmieniem sprzed zmiany , chyba że **Strony** na piśmie ustalą inaczej.
13. W przypadku zmiany przepisów dotyczących stawek lub zasad płatności podatku VAT, **Strony** będą zobowiązane do uwzględnienia powyższych zmian bez konieczności dokonywania zmiany **Umowy**.
14. Koszty zmiany **Umowy** obciążają **Stronę**, która wystąpiła z inicjatywą wprowadzenia zmiany, chyba że **Strony** umówią się inaczej.

§ 35 Zawiadomienia

1. Wszelkie oświadczenia, w tym korespondencja pomiędzy **Stronami**, składane w związku z **Umową** i jej realizacją wymagają formy pisemnej pod rygorem ich bezskuteczności w stosunku do drugiej **Strony**, z zastrzeżeniem przypadków określonych w **Umowie** i **Prawie** obwarowanych rygorem nieważności.
2. Wszelka korespondencja związana z **Umową** będzie doręczana osobiście za potwierdzeniem odbioru, przesyłana pocztą kurierską, priorytetowym listem poleconym, pocztą elektroniczną (e-mail) lub faksem, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli korespondencja została wysłana za pośrednictwem faksu po godzinie 15:00, uważa się, że korespondencja została doręczona dnia następnego. Nadto, w przypadku kierowania korespondencji za pośrednictwem faksu lub poczty elektronicznej (e-mail), **Strona** wysyłająca jest zobowiązana doręczyć pismo również osobiście za potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską lub priorytetowym listem poleconym.
3. **Strony** mogą w odmienny sposób uregulować przekazywanie korespondencji w związku z **Umową,** co nie będzie wymagało zmiany **Umowy**.
4. Korespondencja będzie kierowana na następujące dane adresowe **Stron**, aż do odwołania lub zmiany poniższego wskazania:
   1) **Partner Prywatny** GGI Dolne Miasto Spółka z o.o. Sp. k., ul. Leszczynowa 6, 80-175 Gdańsk_ (Luiza Gruntkowska, Inopa S.A. ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk; Mikołaj Konopka, Euro Styl S.A. ul. Leszczynowa 6, 80-175 Gdańsk, tel. [redacted], e-mail [redacted]
   2) **Podmiot Publiczny** reprezentowany przez Wydział Polityki Gospodarczej Urzędu Miejskiego w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk tel.: 58 323 64 65;; e-mail: wpg@gdansk.gda.pl, z tym zastrzeżeniem, że:
      i. w zakresie wszelkich zagadnień związanych z utrzymaniem i zarządzaniem **Obiektami Celu Publicznego**, podmiotem uprawnionym do reprezentacji i kontaktu po stronie **Podmiotu Publicznego** będzie Gdański Zarząd Dróg i Zieleni (80-254 Gdańsk, ul. Partyzantów 36, numer telefonu 58 52 44 606, numer faksu 58 52 44 609, adres e-mail info@gzdiz.gda.pl);
      ii. w zakresie wszelkich zagadnień związanych z czynnościami: **Zaprojektowania**, **Budowy** i odbiorów podmiotem uprawnionym do reprezentacji i kontaktu po stronie **Podmiotu Publicznego** będzie Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska (80-560 Gdańsk, ul. Żaglowa 11, tel. 58 320-51-00 , 58 320-51-01; faks 58 320-51-05 adres e-mail sekretariat@drmg.gdansk.pl);
      iii. **Podmiot Publiczny** może przy wykonaniu określonych obowiązków i zadań przez **Partnera Prywatnego** wskazać dodatkową jednostkę organizacyjną do kontaktu i reprezentacji **Podmiotu Publicznego** przy realizacji takiego obowiązku lub zadania.
5. W przypadku kierowania przez **Partnera Prywatnego** korespondencji do jednostek określonych w ust. 4 pkt 2) lit. a), b) i c) powyżej, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przesłania tej korespondencji również do wiadomości Wydziału Polityki Gospodarczej na adres wskazany w ust. 4 pkt 2) powyżej.
6. Każda ze **Stron** jest obowiązana do informowania z odpowiednim wyprzedzeniem drugą **Stronę** o każdej zmianie swojej nazwy, adresu, adresu e-mail, numeru faksu, z zastrzeżeniem, że takie zawiadomienie będzie skuteczne od dnia, w którym zmiana taka ma nastąpić. Jeżeli **Strona** nie dopełni

powyższego obowiązku uważa się, że korespondencja została skutecznie doręczona w przypadku jej wysłania zgodnie z danymi, o których mowa w ust. 4 powyżej.

§ 36 Rozwiązywanie sporów

1. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek niezgodności i sporów pomiędzy **Stronami**, wynikających z niniejszej Umowy, lub w związku z niniejszą **Umową,** a także w przypadku sytuacji w których **Umowa** odsyła do zastosowania procedury rozwiązywania sporów, **Strony** będą podejmowały działania w celu ugodowego ich rozstrzygnięcia, działając w dobrej wierze.
2. **Strony** będą podejmowały działania w celu rozwiązania sporu w drodze negocjacji, zgodnie z procedurą określoną w **Załączniku nr 18** do **Umowy**. Powyższe nie ogranicza jednak prawa **Stron** do podejmowania działań w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń mających na celu zapobieżenie naruszenia prawa **Strony**.

§ 37 Właściwość Prawa i Właściwość Sądu

1. **Umowa** podlega prawu polskiemu i zgodnie z tym prawem należy ją interpretować. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie znajdą przepisy **Prawa**.
2. Sądem wyłącznie właściwym do rozstrzygania wszelkich sporów mogących wynikać z niniejszej **Umowy** lub w związku z nią jest sąd powszechny właściwy rzeczowo dla miejsca położenia **Nieruchomości**.

§ 38 Pozostałe postanowienia

1. Wszelkie dokumenty sporządzone w związku z realizacją **Umowy**, w tym w szczególności korespondencja kierowana lub udostępniana przez **Partnera Prywatnego Podmiotowi Publicznemu**, dokumenty zabezpieczeń, umowy ubezpieczeń, dokumenty, z których wynika **Zagwarantowanie finansowania**, będą sporządzone w języku polskim lub tłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego na koszt **Partnera Prywatnego**. W przypadku tłumaczenia dokumentacji na język polski **Strona** będzie zobowiązana do przedłożenia drugiej **Stronie** dokument tłumaczenia (oryginał) wraz z dokumentem tłumaczonym (oryginał lub kopia poświadczona za zgodność z oryginałem).
2. **Partner Prywatny** nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków z **Umowy** na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem zdania następnego. **Partner Prywatny** jest uprawniony do przeniesienia uprawnień o charakterze finansowym wynikających z **Umowy** (tj. w szczególności roszczenia o zapłatę przez **Podmiot Publiczny** kar umownych, roszczenia o zwrot przez **Podmiot Publiczny** kary umownej w przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 4 **Umowy**, roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za zrealizowany **Obiekt Celu Publicznego** zgodnie z partycypacją, na zasadach wskazanych w § 6 **Umowy**, roszczeń wynikających z zasad rozliczeń na wypadek wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, określonych w § 30 ust. 14 i § 33 **Umowy**) na rzecz podmiotu udzielającego **Partnerowi Prywatnemu** finansowania na realizację **Przedsięwzięcia** lub poszczególne **Etapy Przedsięwzięcia** lub **Obiekty Celu Publicznego** bądź udzielającej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w celu zabezpieczenia należytego wykonania **Umowy** lub gwarancji, o których mowa w § 10 **Umowy**. **Partner Prywatny** może zostać pozbawiony przez **Podmiot Publiczny** uprawnienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w drodze jednostronnego oświadczenia woli **Podmiotu Publicznego** wyrażonego w formie pisemnej wyłącznie w przypadku, w którym takie przeniesienie praw i obowiązków doprowadzi do naruszenia postanowień **Umowy**, ograniczy uprawnienia **Podmiotu Publicznego** wynikające z **Umowy** lub uniemożliwi realizację **Przedsięwzięcia**.
3. Jeżeli jakiekolwiek z postanowień **Umowy** okaże się z jakichkolwiek względów nieważne, nieskuteczne lub niewykonalne, taka nieważność, bezskuteczność bądź niewykonalność nie wpływa na żadne z pozostałych postanowień **Umowy**. **Strony** zobowiązują się do zastąpienia takiego nieważnego,

nieskutecznego lub niewykonalnego postanowienia postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnej intencji **Stron**, które będzie ważne, skuteczne lub wykonalne.

4. Powołane w **Umowie** akty prawne, w przypadku ich uchylenia lub zmiany, oznaczają także wszystkie inne akty prawne, które zastępują uchylone lub zmienione akty prawne lub które regulują zakres uchylonych lub zmienionych aktów prawnych. W przypadku zmiany instytucji prawnych, o których mowa w niniejszej **Umowie, Strony** zastąpią tę nieistniejącą instytucję inną, o charakterze najbardziej zbliżonym do tej wynikającej z intencji **Stron** z chwili zawierania **Umowy**.
5. Załączniki stanowią integralną część **Umowy** i powinny być interpretowane zgodnie z postanowieniami **Umowy**.
6. **Umowa** została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**.

W imieniu Podmiotu Publicznego	**W imieniu Partnera Prywatnego**
_____	_____

Zestawienie załączników do Umowy:

Załącznik nr 1 –Oferta wraz z załącznikami tzn.:

1.1. Koncepcja urbanistyczno– architektoniczna;
1.2. Harmonogram rzeczowo - finansowy;
1.3. Podział zadań i ryzyk pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym związanych z Przedsięwzięciem;
1.4. Dokument potwierdzający wniesienie wadium;
1.5. Aktualny odpis z właściwego rejestru, potwierdzający uprawnienie do występowania w obrocie prawnym wystawiony nie wcześniej, niż 6 miesięcy przed upływem terminu do złożenia oferty;
1.6. Pełnomocnictwa osób upoważnionych do podpisania oferty;
1.7. Zgody organów korporacyjnych i inne zgody niezbędne do zawarcia Umowy i przyjęcia zobowiązań z niej wynikających;
1.8. Dokumenty stanowiące aktualizację i wyjaśnienia do Oferty:
1.8.1. Pismo Podmiotu Publicznego ws. udzielenia wyjaśnień do Oferty z dnia 27 lipca 2018 r.;
1.8.2. Wyjaśnienie treści Oferty z dnia 30 lipca 2018 r.;
1.8.3. Wyjaśnienie treści Oferty z dnia 16 lipca 2019 r;
1.8.4. Wyjaśnienie treści Oferty z dnia 31 lipca 2019 r.;
1.8.5. Wyjaśnienie treści Oferty z dnia 20 sierpnia 2019 r.;
1.8.6. Pismo Podmiotu Publicznego ws. udzielenia wyjaśnień do Oferty z dnia 20 listopada 2019 r.
1.8.7. Wyjaśnienie treści Oferty z dnia 21 listopada 2019 r.

Załącznik nr 2 – Odpisy KRS Partnera Prywatnego i komplementariusza Partnera Prywatnego
Załącznik nr 3 – Struktura kosztów netto **Obiektów Celu Publicznego**.
Załącznik nr 4 – Wzór raportu kwartalnego ze stanu prac w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**.
Załącznik nr 5 – Wzór raportu kwartalnego ze stanu prac w zakresie **Obiektów Celu Publicznego**.
Załącznik nr 6 – Wzór raportu półrocznego dla **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych do utrzymania i zarządzania.
Załącznik nr 7 – Wzór oświadczenia o zakończeniu **Etapu**.
Załącznik nr 8 – Wzór oświadczenia o zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**.
Załącznik nr 9 – Wzór protokołu **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**.
Załącznik nr 10 – Wzór protokołu przekazania **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania i zarządzania.
Załącznik nr 11 – Wytyczne dotyczące realizacji **Obiektów Celu Publicznego**.
Załącznik nr 12 – Wykaz **Nieruchomości**.
Załącznik nr 13 - Wzór protokołu przekazania **Obiektu Celu Publicznego Podmiotowi Publicznemu**.
Załącznik nr 14 - Warunki poręczenia korporacyjnego (nie dotyczy, ze względu na treść złożonej Oferty)
Załącznik nr 15 - Zakres Utrzymania i Zarządzania OCP
Załącznik nr 16 - Umowa nieodpłatnego przekazania **Nieruchomości**
Załącznik nr 17 - Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości
Załącznik nr 18 - Procedura rozwiązywania sporów
Załącznik nr 19 - Katalog informacji ujawnionych
Załącznik nr 20 - Poglądowa Mapa Obszaru Przedsięwzięcia