

**Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym dla przedsięwzięcia
PN.: „NOWY PORT 2030+”**

SPIS TREŚCI:

PREAMBUŁA	4
ROZDZIAŁ I DEFINICJE.....	6
Rozdział II	20
Postanowienia ogólne.....	20
§ 1 Podstawa prawna Umowy	20
§ 2 Przedmiot Umowy	20
§ 3 Oświadczenia Stron.....	21
§ 4 Obowiązki Partnera Prywatnego	24
§ 5 Obowiązki Podmiotu Publicznego	29
§ 6 Wynagrodzenie Partnera Prywatnego.....	31
§ 7 Premia.....	43
§ 8 Warunki dopuszczalności Podwykonawstwa	43
§ 9 Odpowiedzialność Partnera Prywatnego wobec osób trzecich.....	44
§ 10 Gwarancja jakości	45
§ 11 Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy	48
§ 12 Ubezpieczenie	54
§ 13 Uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego	58
§ 14 Kary umowne	61
Rozdział III	67
Realizacja Przedsięwzięcia	67
§ 15 Postanowienia ogólne.....	67
§ 16 Harmonogram	68
§ 17 Udostępnienie Nieruchomości	72
Rozdział IIIA	73
Okres Przygotowawczy	73
§ 18 Obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie sporządzania Dokumentacji Projektowej.....	73
§ 19 Współdziałanie Stron w zatwierdzaniu Dokumentacji Projektowej	75
§ 20 Prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej i Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia	77

Rozdział IIIB.....	79
Okres Realizacyjny	79
§ 21 Obowiązki Partnera Prywatnego	79
§ 22 Szczególne uprawnienia kontrolne Podmiotu Publicznego.....	82
§ 23 Zakończenie robót budowlanych	83
§ 24 Odbiór Obiektów Celu Publicznego.....	84
Rozdział IV	87
Okres Utrzymania.....	87
§ 25 Obowiązki Partnera Prywatnego	87
Rozdział V	90
Wkład własny Podmiotu Publicznego, zasady zwrotu wkładu własnego oraz podział ryzyk i zadań pomiędzy Partnerami	90
§ 26 Wkład własny Podmiotu Publicznego.....	90
§ 27 Zasady zwrotu wkładu własnego Podmiotu Publicznego	92
§ 28 Dodatkowe zobowiązania Partnera Prywatnego w zakresie wkładu własnego Podmiotu Publicznego.....	97
§ 29 Podział ryzyk pomiędzy Partnerami	98
Rozdział VI	105
Postanowienia końcowe	105
§ 30 Okres Obowiązywania Umowy.....	105
§ 31 Rozwiązanie Umowy	106
§ 32 Rozliczenia Stron w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy	112
§ 33 Zmiana Umowy.....	116
§ 34 Zawiadomienia	120
§ 35 Rozwiązywanie sporów.....	121
§ 36 Właściwość Prawa i właściwość sądu	121
§ 37 Pozostałe postanowienia	121
Zestawienie załączników do Umowy:	123

Umowa zarejestrowana pod numerem: REB-w/4654/WPI/33/U-W.MAJAT./2025

zawarta w Gdańsku w dniu 09 października 2025 roku pomiędzy:

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

Aleksandrę Dulciewicz - Prezydent Miasta Gdańska

Piotra Grzelaka - Zastępcę Prezydenta Miasta Gdańska

przy kontrasygnacie

Izabeli Kuś- Skarbnika Miasta,

zwaną dalej **Gminą** lub **Podmiotem Publicznym**

a

Konsorcjum Spółek:

1) **DEVELIA S.A** z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Gen. Romualda Traugutta 45, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu pod numerem KRS 0000253077 NIP: 8992562750 REGON: 020246398, reprezentowaną przez:

Mariusza Poławskiego Wiceprezesa Zarządu spółki Develia S..A

Karola Dziecioła Członka Zarządu spółki Develia S..A

należycie upoważnionych do reprezentacji zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, stanowiącym **Załącznik 2** do **Umowy**,

oraz

2) **NP 11 Sp. z o.o. Sp. k** z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siedmiogrodzkiej 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000351993 NIP: 5252476408 REGON: 142372705, reprezentowaną przez Komplementariusza w imieniu którego działają:

Mariusz Poławski Członek Zarządu spółki NP 11 Sp. z o.o.

Karol Dziecioł Członek Zarządu spółki NP 11 Sp. z o.o.

należycie upoważnieni do reprezentacji zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, stanowiącym **Załącznik 2** do **Umowy**,

zwanym dalej **Partnerem Prywatnym**

zwane dalej łącznie **Stronami** lub bądź każda z osobna **Stroną**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. **Podmiot Publiczny** zamierza wraz z **Partnerem Prywatnym** zrealizować **Przedsięwzięcie** pod nazwą: Nowy Port 2030+, polegające na zagospodarowaniu obszaru dzielnicy Nowy Port w Gdańsku.

2. Celem **Przedsięwzięcia** jest kompleksowe zagospodarowanie i zabudowa **Nieruchomości Celu Publicznego** oraz **Nieruchomości Komercyjnych** na obszarze dzielnicy Nowy Port w Gdańsku, zgodnie z **MPZP** i decyzjami o warunkach zabudowy, w przypadku ich wydania dla **Przedsięwzięcia**. Zamiarem **Gminy** jest rewaloryzacja obszaru inwestycyjnego poprzez stworzenie spójnej zabudowy, poprawę jakości przestrzeni publicznej i infrastruktury technicznej, z jednoczesnym usprawnieniem funkcjonalności układu komunikacyjnego Nowego Portu. Nadto celem **Przedsięwzięcia** jest realizacja celów publicznych wynikających z **Prawa** w zakresie zadań dotyczących: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, 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 ciepłą oraz gaz, pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kultury fizycznej, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, promocji gminy. Celem **Przedsięwzięcia** jest również rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego na obszarze **Przedsięwzięcia** i poza nim, stosownie do treści Oferty najkorzystniejszej.
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 06 września 2023 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 dzielnicy Nowy Port w Gdańsku z udziałem partnera prywatnego. Postępowanie na wybór partnera prywatnego zostało wszczęte na podstawie Ustawy PPP i Ustawy o PZP.
5. Komisja przetargowa została powołana decyzją nr BZP.271.26.2023 Dyrektora Biura Zamówień Publicznych z dnia 19 czerwca 2023 roku. W okresie od 04 kwietnia 2024 roku do 23 stycznia 2025 roku komisja przetargowa przeprowadziła dialog konkurencyjny z kandydatami, którzy złożyli prawidłowe wnioski o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym i zaprosiła kandydatów do złożenia Ofert. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna Oferta.
6. Prezydent Miasta Gdańska, na podstawie rekomendacji odnoszących się do złożonych Ofert, otrzymanych od komisji przetargowej, o której mowa w pkt 5 powyżej, wybrał **Ofertę najkorzystniejszą**, złożoną przez oferenta, 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 dzielnicy Nowy Port 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. **Analiza ekonomiczno-finansowa (AEF)** - dokument, stanowiący podstawę do oceny efektywności prowadzonego **Przedsięwzięcia** z wykorzystaniem wskaźników finansowych odnoszących się między innymi do aspektów takich jak rentowność, płynność, efektywność operacyjna, struktura kapitału oraz okres, w którym następuje odzyskanie nakładów inwestycyjnych wraz ze zwrotem zainwestowanego kapitału. **AEF** sporządzona została zgodnie z zapisami SWZ i stanowi Załącznik nr 1.8 do Oferty.
2. **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.
3. **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**, postanowieniami **MPZP**, decyzjami o warunkach zabudowy, w przypadku ich wydania dla **Przedsięwzięcia**, **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, postanowieniami **Umowy** oraz przepisami **Prawa**.
4. **Cel Publiczny** – należy przez to rozumieć kompleksowe zagospodarowanie i zabudowę **Nieruchomości Celu Publicznego** na podstawie **Programów Funkcjonalno-Użytkowych** przekazanych przez **Podmiot Publiczny** i **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej** oraz: budowę i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** wyodrębnionego lokalu/budynku o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości, o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu oraz budowę na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** jak również Sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**, z uwzględnieniem postanowień SWZ, jak również zabudowę **Nieruchomości Komercyjnych**, zgodnie z **MPZP** przepisami **Prawa** i **Umową**, a w szczególności **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, bądź w oparciu o **PFU**. 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 dzielnicy Nowy Port.
5. **Cel Komercyjny** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i zabudowę **Nieruchomości Komercyjnych**, w oparciu o **MPZP**, zgodnie z przepisami **Prawa** i

Umową, a w szczególności **Koncepcją urbanistyczno- architektoniczną**.

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**, a także uzgodnienia i warunki techniczne od podmiotów zarządzających sieciami uzbrojenia terenu.
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, dokumentacja geodezyjna, protokoły odbiorów, w tym protokoły **Odbiorów Obiektów Celu Publicznego**, **Projekt Budowlany**, projekt techniczny, **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**, zgodnie z podziałem określonym w **Harmonogramie**. **Etap** kończy 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** wchodzących w skład
Etap I – **Obszar inwestycyjny** nr 1, w terminie do 31.01.2029 roku,
Etap II – **Obszary inwestycyjne** nr 2, 3, w terminie do 31.01.2029 roku,
Etap III – **Obszary inwestycyjne** nr 5, 6, 7, 8, 9 w terminie do 31.03.2037 roku,
Etap IV - **Obszary inwestycyjne** nr 16, 17, 18, 19, 20 w terminie do 30.06.2037 roku,
Etap V - **Obszary inwestycyjne** nr 10, 11, 12, 13, 14, 15 w terminie do 28.02.2031 roku,
Etap VI - **Obszary inwestycyjne** nr 4 w terminie do 31.05.2037 roku.
12. **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.

13. **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).
14. **K.c./Kodeks cywilny** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 , z późn. zm.).
15. **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.
16. **Komisja Kontrolna** – należy przez to rozumieć utworzoną przez **Podmiot Publiczny** komisję, w której skład będą wchodzić przedstawiciele **Podmiotu Publicznego**, której zadaniem będzie wykonywanie uprawnień kontrolnych **Podmiotu Publicznego** wskazanych w **Umowie**.
17. **Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna** – należy przez to rozumieć wykonane przez **Partnera Prywatnego** opracowanie, zgodne z wymaganiami i warunkami określonymi w dokumencie pod nazwą „Specyfikacja Warunków Zamówienia”, stanowiące załącznik do **Oferty**, na podstawie którego **Partner Prywatny** dokona **Zaprojektowania i Budowy** w ramach **Przedsięwzięcia Obiektów Celu Komercyjnego oraz następujących OCP**:
 - I. Budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku
 - II. **Zielone Tereny Rekreacyjne**:
 - a. Park/ teren rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym Rejon ul. Krasickiego do Gałczyńskiego
 - b. Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) .
18. **MPZP** – należy przez to rozumieć:

uchwałę Nr XII/319/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port – Zachód w mieście Gdańsku (ozn. 0404) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 131, poz. 2296 z dnia 31 października 2003 r.,

uchwałę Nr XXIV/715/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port - Wschód w mieście Gdańsku (ozn. 0405) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1620 z dnia 23 lipca 2004 r.,

uchwałę Nr XVII/359/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port - Letnica rejon ulic Wyzwolenia, tzw. Nowej Wyzwolenia i Letnickiej w mieście Gdańsku (ozn. 0410) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 117 z dnia 7 stycznia 2020 r.,

uchwałę Nr XXXVIII/966/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port rejon ulicy Oliwskiej i dawnego dworca kolejowego Nowy Port w mieście Gdańsku (ozn. 0411) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 3535 z dnia 5 października 2021 r.,

uchwałę Nr XXXVII/944/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port rejon ulicy Wilków Morskich w mieście Gdańsku (ozn. 0412) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 2988 z dnia 30 lipca 2021r.,

uchwałę Nr XXXVII/943/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port rejon ulicy Wyzwolenia 41 w mieście Gdańsku (ozn. 0413) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 2987 z dnia 30 lipca 2021r.;

uchwałę Nr XXXVIII/967/21 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port w rejonie ulic Kasztanowej i Wyzwolenia w mieście Gdańsku (ozn. 0414) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 3536 z dnia 5 października 2021 r.;

uchwałę Nr XLIV/1136/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeźno w rejonie ulic Krasickiego i Sybiraków w mieście Gdańsku (ozn. 0320) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. poz. 799 z dnia 2 marca 2022 r.,

uchwałę Nr XLV/1378/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Młyniska –Letnica w Gdańsku (ozn. 0504) opublikowaną w Dz. U. Woj. Pom. Nr 27, poz. 658 z dnia 30 kwietnia 2002 r.

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, Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu oraz Nieruchomości Celu Publicznego**.
20. **Nieruchomości Celu Komercyjnego** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność **Podmiotu Publicznego**, na których będą realizowane **Obiekty Celu Komercyjnego oraz Obiekty Celu Publicznego**, o których mowa w pkt 27 ppkt 4) i 5) lit a) poniżej. **Nieruchomości** te zostaną sprzedane **Partnerowi Prywatnemu** w ramach **Przedsięwzięcia**, Wzór **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** stanowi **Załącznik nr 16 do Umowy**. **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wskazane są w wykazie **Nieruchomości**, stanowiącym **Załącznik nr 12 do Umowy**.

21. **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność **Podmiotu Publicznego** położone w granicach **Portu**, na których będą realizowane **Obiekty Celu Komercyjnego** i które zostaną sprzedane **Partnerowi Prywatnemu** w ramach **Przedsięwzięcia**. Wzór **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** stanowi **Załącznik nr 16A do Umowy**. **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** wskazane są w wykazie **Nieruchomości**, stanowiącym **Załącznik nr 12 do Umowy**.
22. **Nieruchomości Komercyjne** – należy przez to rozumieć zbiorcze oznaczenie **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**.
23. **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** oraz, które zostaną przekazane **Partnerowi Prywatnemu** na **Okres Utrzymania**, w zakresie tych **Obiektów Celu Publicznego**, których **Okres Utrzymania** dotyczy. **Nieruchomości Celu Publicznego** wskazane są w wykazie **Nieruchomości**, stanowiącym **Załącznik nr 12 do Umowy**.
24. **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.
25. **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**.
26. **Obiekty Celu Komercyjnego/OCK** – należy przez to rozumieć **Obiekty** wybudowane w ramach **Przedsięwzięcia** przez **Partnera Prywatnego** na **Nieruchomościach Komercyjnych**, zgodnie z postanowieniami **MPZP**, przepisami **Prawa** oraz postanowieniami **Umowy**, a w szczególności zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno- architektoniczną**.
27. **Obiekty Celu Publicznego/OCP** – należy przez to rozumieć:
- 1) **Układ Komunikacyjny**;
 - a) przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”,
 - b) Remont/przebudowa jezdni wraz z chodnikami i sieciami podziemnymi przy Przedszkolu nr 1 „Tęczowa Jedyneczka” przy ul. Władysława IV w Gdańsku,
 - c) budowa ciągu pieszego i pieszo-jezdnego łączącego ul. Oliwską i ul. Na Zaspę.
 - 2) Budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku;
 - 3) Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku;
 - 4) Budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu na

Nieruchomościach Celu Komercyjnego;

- 5) Rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w tym:
- a) Budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych**;
 - b) Sprzedaż na rzecz Podmiotu Publicznego 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego** z uwzględnieniem postanowień SWZ;¹
 - c) Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic:
 - I. Strajku Dockerów 1D,
 - II. Strajku Dockerów 32,
 - III. Władysława IV 15B,
 - IV. Władysława IV 16A,
 - V. Na Zaspę 25,
 - VI. Na Zaspę 25A,
 - VII. Na Zaspę 24 ,
 - VIII. Na Zaspę 32A ,
 - IX. Wilków Morskich 16A,
- 6) **Zielone Tereny Rekreacyjne**, które zostaną wybudowane i zagospodarowane na **Nieruchomościach Celu Publicznego** zgodnie z Programami Funkcjonalno-Użytkowymi dostarczonymi przez **Podmiot Publiczny**, stanowiącymi **Załącznik nr 11 do Umowy** oraz postanowieniami **MPZP, Umową** oraz **Koncepcją architektoniczno-urbanistyczną**, a w szczególności przepisami **Prawa**:
- a) Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku,
 - b) Park/ teren rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym Rejon ul. Krasickiego do Gałczyńskiego.
28. **Obszar Przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć teren, na którym zostanie zrealizowane **Przedsięwzięcie**, obejmujący nieruchomości stanowiące obszary inwestycyjne oznaczone numerami od 1 do 20 [**Obszary inwestycyjne**], literami od A do F i adresami budynków stanowiących **OCP** określony w pkt 27 ppkt 5) lit. a) oraz nieruchomości na terenie miasta Gdańska określone w SWZ, na których zostanie zlokalizowany OCP wskazany w pkt 27 ppkt 5) lit. b) powyżej². Poglądowa mapa **Obszaru Przedsięwzięcia** stanowi **Załącznik nr 19 do Umowy**.
29. **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 § 24 **Umowie**.
30. **Oferta** – należy przez to rozumieć ofertę wraz z załącznikami, złożoną przez

¹ Zgodnie z treścią oferty najkorzystniejszej

² Zgodnie z treścią Oferty najkorzystniejszej

Partnera Prywatnego, która została uznana przez **Podmiot Publiczny** za **Ofertę najkorzystniejszą** w ramach postępowania nr **BZP.271.26.2023** na wybór partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia pn. „NOWY PORT 2030+”, 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 przyjęcia zobowiązań z niej wynikających.
 - 8) **AEF.**
31. **Oferta najkorzystniejsza** – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans wszystkich kryteriów opisanych w dokumencie pod nazwą „Specyfikacja Warunków Zamówienia”, przygotowanym dla wyboru partnera prywatnego dla zrealizowania **Przedsięwzięcia**.
32. **Okres Obowiązywania Umowy** – należy przez to rozumieć czas trwania **Umowy**, stanowiący **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** oraz **Okres Utrzymania** dla **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania zgodnie z **Umową**, obliczony jako okres, w którym **Partner Prywatny** może zasadnie oczekiwać odzyskania nakładów inwestycyjnych za wykonanie robót budowlanych lub świadczenie usług wraz ze zwrotem zainwestowanego kapitału, z uwzględnieniem inwestycji początkowych i inwestycji dokonanych w czasie trwania **Umowy** (art. 45 ust. 2 **Ustawy o koncesji**) i wskazany przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie**.
33. **Okres Przygotowawczy** – należy przez to rozumieć wstępny podetap realizacji **Przedsięwzięcia** dla każdego z **Etapów**, w ramach którego **Partner Prywatny** przygotowuje **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**.
34. **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć okres 139 (słownie: sto trzydzieści dziewięć) 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**.

35. **Okres Realizacji Przedsięwzięcia w zakresie OCP** – należy przez to rozumieć okres 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) miesięcy wskazany w **Ofercie**, liczony od dnia podpisania **Umowy** do czasu uzyskania przez **Partnera Prywatnego** ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie ostatniego **Obiektu Celu Publicznego** wchodzącego w skład **Przedsięwzięcia** albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu, zgodnie z **Prawem budowlanym** dla ostatniego **Obiektu Celu Publicznego** wchodzącego w skład **Przedsięwzięcia**.
36. **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**.
37. **Okres Utrzymania** – należy przez to rozumieć okres, w ramach którego **Partner Prywatny** utrzymuje wskazane w **SWZ** i **Ofercie** **Obiekty 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, a kończy ostatniego dnia utrzymania **Obiektu Celu Publicznego**, którego okres kończy się najpóźniej ze wszystkich okresów utrzymania **Obiektów Celu Publicznego**. **Okres Utrzymania** wskazany jest w **Ofercie** osobno dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania na podstawie **Umowy** i trwa przez okres wskazany w **Ofercie**.
38. **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.
39. **Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU)** należy przez to rozumieć dokument **Podmiotu Publicznego**, zawierający wymagania i oczekiwania zamawiającego dotyczące zadania budowlanego (przeznaczenia wykonywanych robót oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, materiałowe, funkcjonalne i architektoniczne), dla wykonawcy, aby mógł na ich podstawie samodzielnie, biorąc za to odpowiedzialność, zaprojektować i wybudować objęty zamówieniem obiekt budowlany. **PFU** stanowi podstawę ustalania planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty przede wszystkim w

zakresie obliczania jej ceny oraz wykonania prac projektowych. przekazany dla następujących **OCP**:

1) **Układ Komunikacyjny;**

- a) Przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”,
- b) Remont/przebudowa jezdni wraz z chodnikami i sieciami podziemnymi przy Przedszkolu nr 1 „Tęczowa Jedyneczka” przy ul. Władysława IV w Gdańsku,
- c) Budowa ciągu pieszego i pieszo-jezdnego łączącego ul. Oliwską i ul. Na Zaspę,

2) Budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku;

3) **Zielone Tereny Rekreacyjne:**

- a) Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku,
- b) Park/ teren rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym Rejon ul. Krasickiego do Gałczyńskiego.

4) Rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w tym:

a) Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic:

- I. Strajku Dokerów 1D,
- II. Strajku Dokerów 32,
- III. Władysława IV 15B,
- IV. Władysława IV 16A,
- V. Na Zaspę 25,
- VI. Na Zaspę 25A,
- VII. Na Zaspę 24 ,
- VIII. Wilków Morskich 16A,

40. **Port** – należy przez to rozumieć port morski w Gdańsku.

41. **Prawo** – należy przez to rozumieć wszystkie przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, które mają lub mogą mieć zastosowanie w związku z realizacją **Przedsięwzięcia** i wykonaniem **Umowy**, oraz mające zastosowanie do **Obszaru Przedsięwzięcia** przepisy prawa miejscowego, w tym **MPZP**.

42. **Prawo autorskie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2509).

43. **Prawo budowlane** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze.

44. **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**.

45. **Projekt Wykonawczy** – należy przez to rozumieć projekt wykonawczy wykonany na podstawie **Projektu Budowlanego** przez **Partnera Prywatnego** zgodnie z

przepisami **Prawa** i postanowieniami **Umowy**.

46. **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**. Nadto celem **Przedsięwzięcia** jest budowa **Obiektów Celu Publicznego**. Zakresem **Przedsięwzięcia** objęty jest także rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w postaci sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**. Zakres **Przedsięwzięcia** obejmuje **Zaprojektowanie**, sfinansowanie i **Budowę Obiektów** wchodzących w skład **Przedsięwzięcia**, a następnie oddanie do utrzymania wskazanych w **Umowie Obiektów Celu Publicznego Partnerowi Prywatnemu**. **Przedsięwzięcie** będzie realizowane **Etapami**. Liczba **Etapów** została określona w **Ofercie**.
47. **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 16 do Umowy**.
48. **Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** – należy przez to rozumieć umowę, na mocy której **Podmiot Publiczny** zobowiązał się do zawarcia **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, w której warunkiem do zawarcia **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu** jest nieskorzystanie z prawa pierwokupu przez **ZMPG** i Skarb Państwa. Wzór **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** stanowi **Załącznik nr 16A do Umowy**.
49. **Przypadek Opóźnienia** – należy przez to rozumieć wystąpienie któregośkolwiek 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 **Umowy**, co -utrudnia lub uniemożliwia wykonywanie obowiązków **Partnera Prywatnego** wynikających z **Umowy**;
 - 3) niewywiązanie się przez **Partnera Prywatnego** z jego obowiązków wynikających z **Umowy**, co 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**, 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, kompletnego 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**;
 - c) wstrzymanie budowy w celu przebadania i zabezpieczenia odkrycia archeologicznego na **Obszarze Przedsięwzięcia**;
 - d) wstrzymanie budowy wynikające z lokalizacji na nieruchomości podziemnych, niezainwentaryzowanych sieci i innych elementów infrastruktury technicznej, wymagających przełożenia lub usunięcia na podstawie odrębnych uzgodnień formalnych,
 - e) wystąpienie niewypałów, niewybuchów lub innych ukrytych podziemnych przeszkód, w tym odpadów niebezpiecznych na **Obszarze Przedsięwzięcia**;
 - f) wystąpienia katastrofy budowlanej oraz stanu zagrożenia katastrofą budowlaną, jeżeli katastrofa lub stan zagrożenia nie wynika z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**;
 - g) ustalenie, że zastane na **Nieruchomościach** warunki geologiczne lub hydrologiczne uniemożliwiają bądź utrudniają zagospodarowanie tych **Nieruchomości** lub realizację **Przedsięwzięcia**;
- 8) wejście w życie, zmianę, uchylenie lub stwierdzenie nieważności albo utratę mocy – po dacie podpisania **Umowy** – jakiegokolwiek **Prawa** w zakresie mającym wpływ

na realizację **Umowy** przez którąkolwiek ze **Stron**;

- 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**.

50. **Przyrzeczona Umowa Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego** – należy przez to rozumieć umowę zawartą w celu wykonania **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego**.
51. **Przyrzeczona Umowa Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego na terenie Portu** – należy przez to rozumieć umowę zawartą w celu wykonania **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego na terenie Portu** składającą się z **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** i **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**.
52. **Rękojmia** – należy przez to rozumieć rękojmię za **Wady** w rozumieniu art. 556 **K.c.**
53. **Roboty ulegające zakryciu lub zanikające** – należy przez to rozumieć prace budowlane, które podczas procesu inwestycyjnego i realizacji **Przedsięwzięcia** ulegają zakryciu lub zanikowi.
54. **Siła wyższa** – należy przez to rozumieć zewnętrzne zdarzenie, nieprzewidywalne i niezależne od woli **Stron**, uniemożliwiające lub 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:
- (a) wojnę, wojnę domową, konflikt zbrojny, stan wyjątkowy, akty sabotażu, akty terrorystyczne lub inne podobne wydarzenia zagrażające porządkowi publicznemu,
 - (b) skażenie nuklearne, chemiczne lub biologiczne,
 - (c) fale ciśnieniowe spowodowane przez urządzenia poruszające się z prędkością ponaddźwiękową,
 - (d) 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 mające wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**,
 - (e) strajki lub inne spory lub niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje mające wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**,
 - (f) nadzwyczajne sytuacje w kontaktach międzynarodowych, w szczególności embargo lub sankcje gospodarcze, wpływające na realizację **Przedsięwzięcia**.

- (g) epidemie lub pandemii, mające wpływ na realizację Przedsięwzięcia lub obowiązków wynikających z **Umowy**.
55. **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, z wyłączeniem otworów technologicznych.
56. **Układ Komunikacyjny** – należy przez to rozumieć **Obiekt Celu Publicznego** realizowany przez **Partnera Prywatnego** obejmujący wykonanie i zagospodarowanie następujących elementów:
- 1) remont/przebudowa jezdni wraz z chodnikami i sieciami podziemnymi przy Przedszkolu nr 1 „Tęczowa Jedyneczka” przy ul. Władysława IV w Gdańsku;
 - 2) przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”;
 - 3) budowa ciągu pieszego i pieszo-jezdnego łączącego ul. Oliwską i ul. Na Zaspę.
- Wytyczne/Programy funkcjonalno-użytkowe dotyczące ich realizacji wskazano w **Załączniku nr 11 do Umowy**.
57. **Umowa** – należy przez to rozumieć niniejszą umowę o partnerstwie publiczno-privatnym dla **Przedsięwzięcia** wraz ze wszystkimi załącznikami stanowiącymi integralną jej część.
58. **Umowa Przenosząca własność Nieruchomości na terenie Portu** – należy przez to rozumieć umowę w rozumieniu art. 157 § 2 KC, zawartą w wykonaniu **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**.
59. **Ustawa o koncesji** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1726 z późn. zm.).
60. **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
61. **Ustawa PPP** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno- prywatnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1637 z późn. zm.).
62. **Ustawa o portach** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1796).
63. **Ustawa PZP** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).
64. **Wady** – należy przez to rozumieć wszelkie niezgodności z **Prawem, Umową** oraz **Zasadami wiedzy technicznej**, usterki, awarie, 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**.

65. **Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** – należy przez to rozumieć umowę zawartą w wykonaniu **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, po spełnieniu warunków zastrzeżonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, zobowiązującą do przeniesienia własności **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** na rzecz **Partnera Prywatnego** w przypadku nieskorzystania przez **ZMPG** i Skarb Państwa, zastrzeżonego w **Ustawie o portach**.
66. **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**.
67. **Zakres Utrzymania OCP** - należy przez to rozumieć dokument określający szczegółową listę wymogów stawianych **Partnerowi Prywatnemu** co do zakresu i jakości wykonania zadań z zakresu **Utrzymania Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania, stanowiący **Załącznik nr 14 do Umowy**.
68. **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**.
69. **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.
70. **Zespół Niezależnych Ekspertów** - należy przez to rozumieć Zespół Niezależnych Ekspertów, o którym mowa w pkt 11 **Załącznika nr 17 do Umowy**.
71. **Zielone Tereny Rekreacyjne** – należy przez to rozumieć **Obiekt Celu Publicznego** realizowany przez **Partnera Prywatnego** obejmujący wykonanie i zagospodarowanie następujących elementów:
- 1) Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku,
 - 2) Park/ teren rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym Rejon ul. Krasickiego do Gałczyńskiego.
- Wytyczne dotyczące ich realizacji wskazano w **Załączniku nr 11 do Umowy**.
72. **ZMPG** - należy przez to rozumieć spółkę prawa handlowego pod firmą: Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A. z siedzibą w Gdańsku, będącą podmiotem

zarządzającym portem morskim w Gdańsku lub każdy inny podmiot zarządzający w przyszłości portem morskim w Gdańsku.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 1 Podstawa prawna Umowy

Umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania na wybór **Partnera Prywatnego** dla **Przedsięwzięcia**, które zostało przeprowadzone w trybie **Ustawy PPP** i przepisów **Ustawy PZP**.

§ 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 Komercyjnych**, a następnie do nabycia w drodze umowy sprzedaży od **Podmiotu Publicznego Nieruchomości Komercyjnych**, na warunkach określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, na których będzie realizowane **Przedsięwzięcie** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego i Obiektów Celu Publicznego**: Budowa i sprzedaż na rzecz Podmiotu Publicznego budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z

odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu oraz budowa i sprzedaż na rzecz Podmiotu Publicznego 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** ;

- 4) sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego** z uwzględnieniem postanowień SWZ
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 **Obiektów Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania**, 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 Komercyjnych**, oraz zapłaty wynagrodzenia **Partnerowi Prywatnemu**, jak również do współpracy z **Partnerem Prywatnym** przy realizacji **Przedsięwzięcia** na zasadach przewidzianych w **Umowie**. Nadto **Podmiot Publiczny** zobowiązał się do przekazania **Partnerowi Prywatnemu** decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wraz z **Dokumentacją Projektową** w zakresie **OCP**: budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku oraz zobowiązał się do przekazania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wraz z **Dokumentacją Projektową** w zakresie **OCP**: Rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w tym: przebudowa/remont dziewięciu kamienic na rzecz Gdańskich Nieruchomości – dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A.

§ 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**;
 - 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 **Prawa, Umowy** lub o których **Podmiot Publiczny** informował pisemnie **Partnera Prywatnego** przed złożeniem przez niego **Oferty**;
 - 4) wniesienie przez **Podmiot Publiczny Nieruchomości Celu Komercyjnego** na

- terenie Portu do Przedsięwzięcia**, w drodze ich sprzedaży na rzecz **Partnera Prywatnego** będzie wymagało zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1) **Ustawy o portach**. Ponadto, w przypadku wydania takiej zgody **ZMPG** lub Skarbowi Państwa będzie przysługiwać prawo pierwokupu w stosunku do sprzedawanych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1) oraz ust. 2 **Ustawy o Portach**;
- 5) wniesienie przez **Podmiot Publiczny** wchodzącej w skład **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Starowiślniej wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 555 do **Przedsięwzięcia** w drodze jej sprzedaży na rzecz **Partnera Prywatnego** będzie wymagało pozwolenia **Organu konserwatorskiego** zgodnie z art. 13 ust. 4 **Ustawy o gospodarce nieruchomościami**;
 - 6) Rada Miasta Gdańska wyraziła zgodę na sprzedaż **Nieruchomości Komercyjnych Partnerowi Prywatnemu** przez **Podmiot Publiczny** zgodnie z uchwałą nr XII/211/25 z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz wyłonionego partnera prywatnego w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
 - 7) zgodnie z najlepszą wiedzą nie istnieją jakiegokolwiek złożone i nierozstrzygnięte wnioski dotyczące **Nieruchomości**, które podlegałyby rozpoznaniu przez sąd prowadzący księgi wieczyste dla **Nieruchomości**, a **Podmiotowi Publicznemu** nie są znane jakiegokolwiek 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** oraz o zawarcie **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** i o zawarcie **Umowy Przenoszącej własności Nieruchomości na terenie Portu** ;
 - 8) z zastrzeżeniem powyższego zgodnie z najlepszą wiedzą nie istnieją podstawy do wniesienia roszczeń lub wszczęcia przez jakąkolwiek osobę trzecią lub organ władzy publicznej jakiegokolwiek postępowania mogącego podważyć w jakimkolwiek sposób tytuł prawny **Podmiotu Publicznego do Nieruchomości** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, jego zdolność do sprzedaży **Nieruchomości Celu Komercyjnego Partnerowi Prywatnemu** oraz udostępnienia **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** zgodnie z postanowieniami **Umowy** i wykonanie przez **Podmiot Publiczny** swoich zobowiązań wynikających z **Umowy**;
 - 9) nie toczą się żadne postępowania sporne dotyczące tytułu prawnego do **Nieruchomości**, jak również **Nieruchomości** nie są przedmiotem jakichkolwiek postępowań repriwatyzacyjnych lub restytucyjnych oraz że nie są znane **Podmiotowi Publicznemu** jakiegokolwiek roszczenia repriwatyzacyjne lub restytucyjne osób trzecich w zakresie **Nieruchomości**;
 - 10) 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 jakiegokolwiek postępowania wywłaszczeniowe oraz zgodnie z najlepszą wiedzą nie istnieją podstawy do wszczęcia takich postępowań w przyszłości;

- 11) 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**;
 - 12) **Nieruchomości Komercyjne** posiadają 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** oraz **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, w terminach i na zasadach wskazanych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**;
 - 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 **Umowy**;
 - 4) nie są wymagane jakiegokolwiek zgody organów administracji publicznej, wymagane przepisami **Prawa** na nabycie przez **Partnera Prywatnego Nieruchomości Komercyjnych** od **Podmiotu Publicznego**;
 - 5) posiada wszelkie zgody organów **Partnera Prywatnego** na zawarcie **Umowy** wymagane przepisami **Prawa** lub postanowieniami umów spółek bądź statutów spółek, a jeżeli takie zgody są wymagane, to zostały one udzielone przez właściwe organy **Partnera Prywatnego**;
 - 6) odpis z rejestru przedsiębiorców KRS z dnia 09.10.2025 roku, stanowiący **Załącznik nr 2 do Umowy**, przedstawia aktualną sytuację prawną **Partnera Prywatnego** i nie toczą się obecnie żadne postępowania rejestrowe w stosunku do niego;
 - 7) 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**;
 - 8) 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;
 - 9) 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**;

- 10) 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 18** 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.

§ 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** z wyłączeniem dokumentacji projektowej dla **Obiektów Celu Publicznego**, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 4 **Umowy**, dla których **Podmiot Publiczny** zobowiązał się wnieść **Decyzje** do **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 postanowieniami **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** przygotowanej przez **Partnera Prywatnego** tj. niezgodności **Dokumentacji Projektowej** z postanowieniami **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, tj. pozbawionych braków formalnych 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**, z wyłączeniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w zakresie **OCP**: budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku i Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A, które to decyzje **Podmiot Publiczny** zobowiązał się wnieść do **Przedsięwzięcia** i wyrazić zgodę na ich przeniesienie na rzecz **Partnera Prywatnego** w ramach **Przedsięwzięcia**;
 - 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 oraz Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu, na zasadach i w terminach wskazanych w tych umowach;

- 4) nabycia od **Podmiotu Publicznego** w drodze umowy sprzedaży **Nieruchomości Komercyjnych** określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** na zasadach i warunkach w nich określonych;
- 5) zagospodarowania **Nieruchomości** zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, w oparciu o **PFU** 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 **Obiektów 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 **Obszaru Przedsięwzięcia**, na którym realizowana jest **Budowa**, przez **Okres Realizacyjny**;
- 11) przeprowadzenia i **Badań archeologicznych**, a w przypadku zaistnienia takiej konieczności również badań dodatkowych, w zakresie wymaganym **Prawem**, 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** w zakresie, na warunkach i zasadach określonych w **Umowie**;
 - 17) utrzymania **Obiektów Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania**, na warunkach i zasadach określonych w Rozdziale IV **Umowy**;
 - 18) informowania **Podmiotu Publicznego** o wszelkich istotnych 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**;
 - 19) prowadzenia na własny koszt działań informacyjno-promocyjnych dotyczących **Przedsięwzięcia** skierowanych głównie do mieszkańców dzielnicy Nowy Port na warunkach i zasadach określonych w **Załączniku nr 20**.
2. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do **Zagwarantowania finansowania** w celu zrealizowania **Przedsięwzięcia** częściowo ze środków zewnętrznych i częściowo ze środków własnych **Partnera Prywatnego**, zgodnie z treścią **Oferty**. Strony dopuszczają możliwość **Zagwarantowanie Finansowania** przez **Partnera Prywatnego** dla poszczególnych **Etapów 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**, przeniesienie przez **Podmiot Publiczny** prawa własności do **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** na podstawie **Umowy**

Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu lub zawarcia **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach Komercyjnych** (z zastrzeżeniem § 28 ust. 1 **Umowy**), 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.

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 (słownie: czternaście) 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** oraz **Nieruchomościach Celu Komercyjnego na terenie Portu**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do przedłożenia **Podmiotowi Publicznemu** w celu potwierdzenia spełnienia warunku **Zagwarantowania finansowania** dla zawarcia danej **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, 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** oraz **Przedwstępnej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, oświadczenia banku o posiadaniu na rachunku bankowym **Partnera Prywatnego** środków finansowych w wysokości niezbędnej do zrealizowania **Stanu budowy „0”**, zgodnie z **Harmonogramem**, na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które są przedmiotem **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** wraz z oświadczeniem **Partnera Prywatnego** o przeznaczeniu tych środków na

zrealizowanie **Stanu budowy „0” Obiektu**.

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, wyłącznie na wniosek **Partnera Prywatnego**, **Podmiot Publiczny** może wziąć udział w negocjacjach z podmiotem zapewniającym takie finansowanie.
8. Przez **Zagwarantowanie finansowania**, w zależności od tego, czy **Partner Prywatny** finansuje **Przedsięwzięcie/dany Etap 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**, **Podmiot Publiczny** rozumie przedłożenie przez **Partnera Prywatnego** następujących dokumentów:
 - 1) jeżeli **Partner Prywatny** korzysta ze środków własnych: - 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/danego **Etapu Przedsięwzięcia** wraz z niezrealizowaną częścią Etapów, dla których zagwarantowane finansowanie zostało zapewnione przed datą złożenia oświadczenia **Partnera Prywatnego** o przeznaczeniu tych środków na realizację **Przedsięwzięcia** - jako warunek zawieszający zawarcia każdej **Przysiężonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**,
 - 2) jeżeli **Partner Prywatny** korzysta ze środków zewnętrznych: jako warunek zawieszający zawarcie każdej **Przysiężonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, dla każdego z **Etapów Przedsięwzięcia** - dokument, z którego wynika zagwarantowanie **Partnerowi Prywatnemu** środków pieniężnych na sfinansowanie danego **Etapu 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. Każda zmiana sposobu **Zagwarantowania Finansowania** w stosunku do **Oferty** wymaga uprzedniego poinformowania **Podmiotu Publicznego** na piśmie pod rygorem nieważności.
10. Zmiana sposobu **Zagwarantowania Finansowania** będzie mogła nastąpić na podstawie zgodnego porozumienia **Stron** w przypadku możliwości zawarcia przez **Partnera Prywatnego** stosownych umów (przykładowo z Polskim Funduszem Rozwoju, Europejskim Bankiem Inwestycyjnym lub Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju).

11. 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) złożenia zgodnie z art. 3 ust. 2 **Ustawy o portach** wniosku do ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej o wydanie zgody na sprzedaż przez **Podmiot Publiczny Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, z zastrzeżeniem uzyskania stanowiska **Zarządu Morskiego Portu Gdańsk Spółka Akcyjna i Urzędu Morskiego** w Gdyni;
- 2) złożenia zgodnie z art. 13 ust. 4 **Ustawy o gospodarce nieruchomościami** wniosku do **Organu konserwatorskiego** o wydanie pozwolenia na sprzedaż przez **Podmiot Publiczny** nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Starowiślniej wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 555, w terminie 60 **Dni Roboczych** od dnia zawarcia **Umowy**;
- 3) przeniesienia na rzecz **Partnera Prywatnego** wolnego od praw lub roszczeń osób trzecich prawa własności do **Nieruchomości Komercyjnych** określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, poprzez zawarcie **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, a następnie, po spełnieniu się określonych w niej warunków, zawarcie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz poprzez zawarcie **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, a następnie po spełnieniu się określonych w niej warunków, zawarcie **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, i po nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przez **ZMPG** i Skarb Państwa, zawarcie **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu** ;
- 4) czasowego udostępnienia **Partnerowi Prywatnemu Nieruchomości** w ciągu 15 **Dni Roboczych** od dnia złożenia przez niego pisemnego wniosku o zamiarze podjęcia przez **Partnera Prywatnego** działań zmierzających do opracowania **Dokumentacji Projektowej** lub przeprowadzenia badań/ogłędzin terenu itp.;
- 5) udzielenia **Partnerowi Prywatnemu** zgodnie z § 17 **Umowy** 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**;
- 6) wyrażenia zgody na przeniesienie na **Partnera Prywatnego** decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla **OCP**: budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku i Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A, zgodnie z art. 40 **Prawa budowlanego**. Taka zgoda zostanie przez

Podmiot Publiczny udzielona w terminie 10 **Dni Roboczych** od złożenia w tym zakresie wniosku do **Podmiotu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego**;

- 7) 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**;
 - 8) zapewnienia **Partnerowi Prywatnemu** – w granicach **Prawa** i kompetencji **Podmiotu Publicznego** – wsparcia w zakresie wykonywania przez **Partnera Prywatnego** jego praw i zobowiązań wynikających z **Umowy**;
 - 9) 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**;
 - 10) 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. Udokumentowane i niezbędne koszty związane z podjęciem przez **Podmiot Publiczny** czynności określonych w ust. 1 pkt 2)-6) powyżej pokryje **Partner Prywatny**, t.j. 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 niezbędnych informacji dla wyrażenia przez **Podmiot Publiczny** zgody w zakresie czynności, która ma zostać podjęta. Jeżeli **Podmiot Publiczny** nie otrzymał prawidłowej dokumentacji lub niezbędnych informacji w sprawie czynności do podjęcia, **Podmiot Publiczny** niezwłocznie, nie później niż w terminie 10 **Dni Roboczych** od dnia otrzymania dokumentacji lub niezbędnych informacji, 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. Termin, o którym mowa powyżej, liczony jest od początku od dnia 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 Komercyjnych** nabytych od **Podmiotu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**. 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 ustępach poniżej,
2. **Podmiot Publiczny** zapłaci na rzecz **Partnera Prywatnego** wynagrodzenie za zagospodarowanie i wybudowanie **Obiektów Celu Publicznego** oraz utrzymanie wybranych **OCP** w **Okresie Utrzymania**, zgodnie z **Ofertą** tj.:
 - 1) **Układ Komunikacyjny** składający się z:
 - a) remont/przebudowa jezdni wraz z chodnikami i sieciami podziemnymi przy Przedszkolu nr 1 „Tęczowa Jedynečka” przy ul. Władysława IV w Gdańsku –koszt budowy netto 928 532,40 zł (słownie: dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy pięćset trzydzieści dwa złote i czterdzieści groszy), brutto 1 142 094,85 zł (słownie: jeden milion sto czterdzieści dwa tysiące dziewięćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt pięć groszy) złotych, partycypacja **Podmiotu Publicznego** 58,78%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 545 756,55 zł (słownie: pięćset czterdzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt pięć groszy), brutto 671 280,56 (słownie: sześćset siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych pięćdziesiąt sześć groszy);

- b) przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia” –koszt budowy netto 33 731 457,80 zł (słownie: trzydzieści trzy miliony siedemset trzydzieści jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy), brutto 41 489 693,09 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięć groszy) partycypacja **Podmiotu Publicznego** 55,73%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 18 799 853,08 zł (słownie: osiemnaście milionów siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote osiem groszy), brutto 23 123 819,29 zł (słownie: dwadzieścia trzy miliony sto dwadzieścia trzy tysiące osiemset dziewiętnaście złotych dwadzieścia dziewięć groszy);
- c) budowa ciągu pieszego i pieszo-jezdnego łączącego ul. Oliwską i ul. Na Zaspę – koszt budowy netto 865 710,08 zł (słownie: osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset dziesięć złotych osiem groszy) złotych, brutto 1 064 823,40 zł (słownie: jeden milion sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset dwadzieścia trzy złote czterdzieści groszy) partycypacja **Podmiotu Publicznego** 43,86% koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 379 695,85 zł (słownie: trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt pięć groszy), brutto 467 025,90 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy);
- 2) budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego oraz utrzymaniem **OCP** - koszt budowy netto 17 912 001,47 zł (słownie: siedemnaście milionów dziewięćset dwanaście tysięcy jeden złoty czterdzieści siedem groszy), brutto 22 031 761,81 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony trzydzieści jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt jeden groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 64,10%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 11 481 162,34 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote trzydzieści cztery grosze), brutto 14 121 829,68 zł (słownie: czternaście milionów sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) złotych;
- 3) budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego oraz utrzymaniem **OCP** – koszt budowy netto 46 087 765,57 zł (słownie: czterdzieści sześć milionów osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy), brutto 56 687 951,65 zł (słownie: pięćdziesiąt sześć milionów sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt pięć groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 59,99%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 27 647 289,83 zł (słownie: dwadzieścia siedem milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze), brutto 34 006 166,49 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony sześć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy);
- 4) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali

mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych**, wpisanym do księgi wieczystej³ – koszt budowy netto 7 935 357,41 zł (słownie: siedem milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych czterdzieści jeden groszy), brutto 8 570 186,00 zł (słownie: osiem milionów pięćset siedemdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych zero groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 99,69%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 7 911 030,99 zł (słownie: siedem milionów dziewięćset jedenaście tysięcy trzydzieści złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), brutto 8 543 913,47 zł (słownie: osiem milionów pięćset czterdzieści trzy tysiące dziewięćset trzynaście złotych czterdzieści siedem groszy);

- 5) sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego** z uwzględnieniem postanowień SWZ, wpisanym do księgi wieczystej⁴ – koszt budowy netto 8 608 353,03 zł (słownie: osiem milionów sześćset osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy złote trzy grosze), brutto 9 297 021,27 zł (słownie: dziewięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia jeden złotych dwadzieścia siedem groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 99,95%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 8 604 384,26 zł (słownie: osiem milionów sześćset cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote dwadzieścia sześć groszy), brutto 9 292 735,00 zł (słownie: dziewięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset trzydzieści pięć złotych);
- 6) przebudowa / remont dziewięciu kamienic wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 28 444 849,93 zł (słownie: dwadzieścia osiem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze), brutto 34 987 165,40 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy sto sześćdziesiąt pięć złotych czterdzieści groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 16 033 084,67 zł (słownie: szesnaście milionów trzydzieści trzy tysiące osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt siedem groszy), brutto 19 720 694,14 zł (słownie: dziewiętnaście milionów siedemset dwadzieścia tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote czternaście groszy), tj.:
 - I. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Strajku Dokerów 1D wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 4 266 727,49 zł (słownie: cztery miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści dziewięć groszy), brutto 5 248 074,81 zł (słownie: pięć milionów dwieście czterdzieści osiem tysięcy siedemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt jeden groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 404 962,70 zł (słownie: dwa miliony czterysta cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt

³ Z zastrzeżeniem, że wyszczególniona w cenie lokalu wartość 1 m kw. gruntu, co do którego właścicielowi lokalu będzie przysługiwał udział związany z prawem odrębnej jego własności będzie nie wyższa niż cena zapłacona przez Partnera Prywatnego za 1 m kw. tego gruntu Podmiotowi Publicznemu

⁴ w zależności od treści Oferty najkorzystniejszej

- dwa złote siedemdziesiąt groszy), brutto 2 958 104,12 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sto cztery złote dwanaście groszy);
- II. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Strajku Dockerów 32 wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego –koszt budowy netto 3 697 830,49 zł (słownie: trzy miliony sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset trzydzieści złotych czterdzieści dziewięć groszy), brutto 4 548 331,50 zł (słownie: cztery miliony pięćset czterdzieści osiem tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych pięćdziesiąt groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 084 301,01 zł (słownie: dwa miliony osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta jeden złoty jeden grosz), brutto 2 563 690,24 zł (słownie: dwa miliony pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych dwadzieścia cztery grosze);
- III. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Władysława IV 15B wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 3 982 278,99 zł (słownie: trzy miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), brutto 4 898 203,16 zł (słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście trzy złote szesnaście groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 244 631,85 zł (słownie: dwa miliony dwieście czterdzieści cztery tysiące sześćset trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy), brutto 2 760 897,18 zł (słownie: dwa miliony siedemset sześćdziesiąt tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych osiemnaście groszy);
- IV. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Władysława IV 16A wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 4 266 727,49 zł (słownie: cztery miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści dziewięć groszy), brutto 5 248 074,81 zł (słownie: pięć milionów dwieście czterdzieści osiem tysięcy siedemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt jeden groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 404 962,70 zł (słownie: dwa miliony czterysta cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt groszy), brutto 2 958 104,12 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sto cztery złote dwanaście groszy);
- V. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Na Zaspę 25 wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 2 275 587,99 zł (słownie: dwa miliony dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), brutto 2 798 973,23 zł (słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia trzy grosze), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 1 282 646,77 zł (słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych siedemdziesiąt siedem groszy), brutto 1 577 655,53 zł (słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze);
- VI. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Na Zaspę 25A wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 4

266 727,49 zł (słownie: cztery miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści dziewięć groszy), brutto 5 248 074,81 zł (słownie: pięć milionów dwieście czterdzieści osiem tysięcy siedemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt jeden groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 404 962,70 zł (słownie: dwa miliony czterysta cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt groszy), brutto 2 958 104,12 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sto cztery złote dwanaście groszy);

- VII. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Na Zaspę 24 wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 2 560 036,49 zł (słownie: dwa miliony pięćset sześćdziesiąt tysięcy trzydzieści sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy), brutto 3 148 844,88 zł (słownie: trzy miliony sto czterdzieści osiem tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt osiem groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 1 442 977,62 zł (słownie: jeden milion czterysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt dwa grosze), brutto 1 774 862,47 zł (słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy);
- VIII. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Na Zaspę 32A wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 1 137 794,00 zł (słownie: jeden milion sto trzydzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote zero groszy), brutto 1 399 486,62 zł (słownie: jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 641 323,39 zł (słownie: sześćset czterdzieści jeden tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote trzydzieści dziewięć groszy), brutto 788 827,77 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia siedem złotych siedemdziesiąt siedem groszy);
- IX. Przebudowa / remont kamienicy przy ul. Wilków Morskich 16A wraz z uporządkowaniem obszaru bezpośrednio przyległego – koszt budowy netto 1 991 139,50 zł (słownie: jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy), brutto 2 449 101,58 zł (słownie: dwa miliony czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy sto jeden złotych pięćdziesiąt osiem groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 56,37 %, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 1 122 315,93 zł (słownie: jeden milion sto dwadzieścia dwa tysiące trzysta piętnaście złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze), brutto 1 380 448,59 zł (słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy);
- 7) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m2 wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, wpisanym do

księgi wieczyste⁵ na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** – koszt budowy netto 6 840 761,99 zł (słownie: sześć milionów osiemset czterdzieści tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), brutto 8 414 137,25 zł (słownie: osiem milionów czterysta czternaście tysięcy sto trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 99,69%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 6 819 268,51 zł (słownie: sześć milionów osiemset dziewięćnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt jeden groszy), brutto 8 387 700,27 zł (słownie: osiem milionów trzysta osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych dwadzieścia siedem groszy);

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

- a) parku rekreacyjnego z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku – koszt budowy netto 17 211 067,12 zł (słownie: siedemnaście milionów dwieście jedenaście tysięcy sześćdziesiąt siedem złotych dwanaście groszy), brutto 21 169 612,56 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dwanaście złotych pięćdziesiąt sześć groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 47,51%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 8 176 252,97 zł (słownie: osiem milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt siedem groszy), brutto 10 056 791,15 zł (słownie: dziesięć milionów pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćnaście groszy);
- b) park/ teren rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym Rejon ul. Krasickiego do Gałczyńskiego w Gdańsku wraz z utrzymaniem – koszt budowy netto 4 826 739,41 zł (słownie: cztery miliony osiemset dwadzieścia sześć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści jeden groszy), brutto 5 936 889,47 zł (słownie: pięć milionów dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści siedem groszy), partycypacja **Podmiotu Publicznego** 52,75%, koszt partycypacji **Podmiotu Publicznego** netto 2 546 046,95 zł (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści sześć tysięcy czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy), brutto 3 131 637,75 zł (słownie: trzy miliony sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy),

z zastrzeżeniem ustępów poniżej.

- 3. Wysokość wynagrodzenia rozumiana jako kwota partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach budowy **Obiektów Celu Publicznego** wskazane w ust. 2 została określona przy założeniu sprzedaży przez **Podmiot Publiczny** na rzecz **Partnera Prywatnego** wszystkich **Nieruchomości Komercyjnych**.
- 4. W przypadku sprzedaży przez **Podmiot Publiczny** na rzecz **Partnera Prywatnego** jedynie **Nieruchomości Celu Komercyjnego** albo **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i niektórych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, **Podmiot Publiczny** zapłaci na rzecz **Partnera Prywatnego** wynagrodzenie za zagospodarowanie i wybudowanie **Obiektów Celu Publicznego** oraz utrzymanie wybranymi **OCP w Okresie Utrzymania**, zgodnie z **Ofertą**, z uwzględnieniem

⁵ Jak wyżej

Załącznika nr 21 do **Umowy**.

5. Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia **Partnera Prywatnego**, o którym mowa 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 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 powyżej,
- a w każdym przypadku wartość procentowa partycypacji **Podmiotu Publicznego** wskazana w **Ofercie** i 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 powyżej, nie może przekraczać łącznej ceny **Nieruchomości Komercyjnych** netto, zapłaconej przez **Partnera Prywatnego** lub otrzymanej przez **Podmiot Publiczny** w następstwie skorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot uprawniony, powiększonej o wartość **Premii** netto, poza przypadkiem konieczności pokrycia przez **Podmiot Publiczny** kosztów związanych ze zwiększeniem zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** lub konieczności uiszczenia przez **Podmiot Publiczny** dodatkowego wynagrodzenia, o czym mowa w ust. 6 poniżej. 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 za jeden rok utrzymania nie będą wyższe niż 1% wynikającego z **Oferty Partnera Prywatnego** wynagrodzenia z tytułu realizacji danego **OCP**, a dla **OCP** budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku, koszty utrzymania za jeden rok utrzymania nie będą wyższe niż 2% wynikającego z **Oferty Partnera Prywatnego** wynagrodzenia z tytułu realizacji tego **OCP**.
6. 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. 8, koszty związane ze zwiększeniem zakresu rzeczowego oraz ewentualnego późniejszego utrzymania technicznego związanego ze zwiększonym zakresem

rzeczowym **Obiektów Celu Publicznego** ponosi **Podmiot Publiczny**. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego **Obiektów Celu Publicznego** w stosunku do **Oferty** na skutek okoliczności leżących po stronie **Podmiotu Publicznego** lub na skutek okoliczności niezależnych od **Stron**, z zastrzeżeniem ust. 8, **Podmiot Publiczny** zleci takie prace **Partnerowi Prywatnemu** w ramach robót dodatkowych to jest poprzez zmianę **Umowy** zgodnie z § 33 **Umowy**, za które **Partnerowi Prywatnemu** będzie należne dodatkowe wynagrodzenie.

7. W przypadku zwiększenia zakresu rzeczowego, o którym mowa w ust. 6 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** na zasadach określonych w ust. 5 powyżej. W przypadku konieczności zapłaty przez **Podmiot Publiczny** dodatkowego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, będzie ono płatne obok partycypacji **Podmiotu Publicznego**, o której mowa powyżej.
8. 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**.
9. **Podmiot Publiczny** nie przewiduje żadnego dodatkowego wynagrodzenia na rzecz **Partnera Prywatnego**, poza określonym w niniejszym paragrafie ani żadnych innych dopłat do **Przedsięwzięcia**, z zastrzeżeniem treści **Załącznika Nr 21 do Umowy**.
10. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 - 8 powyżej, przez **Podmiot Publiczny** nastąpi oddzielnie w stosunku do każdego **Obiektu Celu Publicznego**, po dokonaniu **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, z zastrzeżeniem ust. 29-38. **Odbiór Obiektu Celu Publicznego** nie może być dokonany wcześniej niż po otrzymaniu przez **Podmiot Publiczny** od **Partnera Prywatnego** zapłaty ceny za sprzedawane **Nieruchomości Komercyjne** oraz **Premii**, o której mowa w § 7 **Umowy**, w wysokości wystarczającej na zapłatę **Partnerowi Prywatnemu** wynagrodzenia za wybudowany **Obiekt Celu Publicznego** zgodnie z **Ofertą i Umową**, chyba że do zapłaty wynagrodzenia dojdzie poprzez potrącenie, zgodnie z ust. 25 poniżej. Powyższy warunek nie dotyczy przypadków, o których mowa w ust. 6 zdanie drugie i następne, ust. 8 oraz płatności wynagrodzenia za **OCP – Sprzedaż na rzecz Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego** z uwzględnieniem postanowień SWZ, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3, za które zapłata może nastąpić niezależnie od otrzymania przez **Podmiot Publiczny** od **Partnera Prywatnego** płatności opisanej w zdaniu poprzedzającym oraz przypadków, w których znajdzie zastosowanie **Załącznik Nr 21 do Umowy**.
11. Po dokonaniu danego **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, o którym mowa w § 24 **Umowy**, **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. 6 i 7 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 zostanie wystawiona w następujący sposób:

Nabywca: Gmina Miasta Gdańska
ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk
NIP: 583-00-11-969

Odbiorca: Urząd Miejski w Gdańsku – Wydział Polityki Gospodarczej
ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk.

Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) faktury należy wystawiać zgodnie z ust. 28 poniżej.

12. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym na rachunek bankowy **Partnera Prywatnego**
nr: 20 1050 1575 1000 0090 3231 6763 w ciągu 21 dni od dnia jej doręczenia **Podmiotowi Publicznemu**. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku **Podmiotu Publicznego**.
13. **Partner Prywatny** oświadcza, iż jest to rachunek rozliczeniowy otwarty w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
14. **Partner Prywatny** oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w niniejszej umowie figuruje na tzw. „białej liście podatników VAT”.
15. **Podmiot Publiczny** dokona płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności.
16. **Partner Prywatny** oświadcza, że na moment zawarcia umowy jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.
17. **Partner Prywatny** oświadcza, że zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie **Podmiot Publiczny** i z tytułu realizowanych dostaw będzie wystawiał rachunki/faktury.
18. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania **Partner Prywatny** zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Podmiotu Publicznego** kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której **Podmiot Publiczny** utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.
19. **Partner Prywatny** wyraża zgodę na potrącenie przez **Podmiot Publiczny** ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
20. **Partner Prywatny** zobowiązuje się w przypadku ponownego wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie **Podmiot Publiczny**, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utraczone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
21. **Podmiot Publiczny** umożliwi przyjęcie faktury/faktur w postaci ustrukturyzowanej faktury elektronicznej/faktur elektronicznych za pośrednictwem Platformy

Elektronicznego Fakturowania (PEF). Adres Odbiorcy (płatnika) faktury/faktur **Urzędu Miejskiego w Gdańsku** na platformie PEF to **5830011969**.

22. **Podmiot Publiczny** zezwala na przesłanie faktury/faktur poprzez usługę eDoręczenia - elektroniczną skrzynkę podawczą e-Doręczeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku: AE:PL-69589-14466-DIDGS-28.
23. Dopuszcza się możliwość otrzymywania faktur elektronicznych poprzez e-mail, na adres mailowy wpg@gdansk.gda.pl (do wpisania adres e-mail), pod warunkiem, że nie zostały one wcześniej wprowadzone w wersji papierowej. Wykonawca zobowiązany jest dostarczać faktury elektroniczne automatycznie, nie później niż dwa dni od ich wystawienia. Wiadomości e-mail zawierające fakturę elektroniczną będą przesyłane wyłącznie z następującego adresu biuro@develia.pl.
24. W przypadku, w którym **Podmiot Publiczny** uzna, że dokumentacja źródłowa przedłożona przez **Partnera Prywatnego** wraz z fakturą, o której mowa w ust. 11 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** wstrzyma płatność w kwestionowanym zakresie oraz zażąda od **Partnera Prywatnego** dodatkowych wyjaśnień wraz z ewentualnym wystawieniem faktury korygującej. W przypadku przedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów, **Podmiot Publiczny** dokona płatności na podstawie tych dokumentów w terminie 21 dni od dnia ich doręczenia **Podmiotowi Publicznemu**. W przypadku nieprzedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów lub kwestionowania przez **Partnera Prywatnego** żądania **Podmiotu Publicznego** o ich przedłożenie, zastosowanie znajdzie § 35 **Umowy**.
25. Zapłata wynagrodzenia **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w niniejszym paragrafie, nastąpić może poprzez potrącenie z wymagalnym roszczeniem **Podmiotu Publicznego** z tytułu ceny za sprzedawane **Nieruchomości Komercyjne** oraz z tytułu **Premii**. Prawo do wzajemnego potrącenia świadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, przysługuje każdej ze **Stron** i uwarunkowane jest złożeniem przez **Stronę** oświadczenia o skorzystaniu z zarzutu potrącenia.
26. 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 § 32 **Umowy**.
27. W przypadku sprzedaży przez **Podmiot Publiczny** na rzecz **Partnera Prywatnego** wyłącznie **Nieruchomości Celu Komercyjnego**, bądź **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i niektórych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, **Strony** ustalą zakres realizacji **Obiektów Celu Publicznego** zgodnie z **Załącznikiem nr 21**.
28. Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e- Faktur (KSeF) faktury należy wystawiać w następujący sposób:
Nabywca – sekcja Podmiot2 wg struktury KSeF, pole znacznikowe JST należy wpisać „2”

Gmina Miasta Gdańska

ul. Nowe Ogrody 8/12

80-803 Gdańsk

NIP: 583-00-11-969

Odbiorca – sekcja Podmiot3 wg struktury KSeF, należy określić rolę jako „8”:

Urząd Miejski w Gdańsku - Wydział Polityki Gospodarczej

ul. Nowe Ogrody 8/12

80-803 Gdańsk

NIP: 583-34-66-742.

29. Strony dopuszczają możliwość częściowych płatności wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej przez **Podmiot Publiczny** na rzecz **Partnera Prywatnego** zgodnie z treścią **Oferty**, w zakresie następujących **Obiektów Celu Publicznego**:
- Budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku ;
 - Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku;
 - Przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”.
30. Płatności częściowe, o których mowa w ust. 29 powyżej, będą odbywały się każdorazowo na wniosek **Partnera Prywatnego**, według zasad wskazanych w ust. 31 i następnym.
31. Płatności częściowe w zakresie budowy **Obiektów Celu Publicznego**:
- 1) budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku oraz, mogą odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty**, po zakończeniu następujących etapów **Budowy**:
 - a. stan surowy otwarty rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy zakończenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych konstrukcji nadziemnych kondygnacji. Na stan surowy otwarty **Obiektu Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio prace: wykonanie kondygnacji nadziemnych z wyłączeniem ścianek działowych, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji wewnętrznych, posadzek i robót wykończeniowych, z wyłączeniem otworów technologicznych;
 - 2) budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku mogą odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty** po zakończeniu następujących etapów **Budowy**:
 - a. stan zerowy rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy doprowadzenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych do poziomu projektowanego zero, minus wierzchnie warstwy wykończeniowe. Na stan zerowy **Obiektów Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio następujące prace: wykonanie fundamentów wraz z płytą denną i konstrukcją podziemną

- Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek, ścian zewnętrznych i wewnętrznych nośnych, słupów oraz stropów nad kolejnymi kondygnacjami piwnic, z wyłączeniem otworów technologicznych;
- b. stan surowy zamknięty rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy zakończenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych konstrukcji nadziemnych kondygnacji wraz z dachem lub stropodachem. Na stan surowy zamknięty **Obiektu Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio prace: wykonanie kondygnacji nadziemnych, dachu, okien, z wyłączeniem okien na poziomie parteru, i drzwi wejściowych do budynku;
- 3) Przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia” może odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty**, po wykazaniu realizacji zaawansowania **Budowy** odpowiednio po:
- a. ukończeniu realizacji prac w 30% oraz po
- b. ukończeniu realizacji prac w 60%.
32. Przy ustaleniu wysokości płatności częściowych **Partnera Prywatnego**, o których mowa 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 uwzględnieniem ust. 6-8 powyżej.
33. Zakończenie każdego etapu, który uprawnia **Partnera Prywatnego** do otrzymania częściowej płatności, będzie potwierdzone odbiorem częściowym danego etapu zgodnie z treścią § 24 **Umowy**, przy czym odbiór częściowy nie może być dokonany wcześniej niż po otrzymaniu przez **Podmiot Publiczny** zapłaty ceny za sprzedawane **Nieruchomości Komercyjne** oraz **Premii**, o której mowa w § 7 **Umowy**, w wysokości wystarczającej na zapłatę **Partnerowi Prywatnemu** płatności częściowej. Zapłata płatności częściowej może nastąpić także poprzez potrącenie, zgodnie z ust. 25 powyżej.
34. Po dokonaniu odbioru częściowego danego etapu uprawniającego do płatności częściowej, **Partner Prywatny** prześle **Podmiotowi Publicznemu** fakturę opiewającą na kwotę płatności częściowej 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. 6 i 7 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**.
35. Zasady płatności i wystawienia faktur zostały określone w ust. 11-23, 25 i 28 powyżej.
36. W przypadku, w którym **Podmiot Publiczny** uzna, że dokumentacja źródłowa przedłożona przez **Partnera Prywatnego** wraz z fakturą, o której mowa w ust. 34 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 terminie 21 dni od dnia jej doręczenia **Podmiotowi Publicznemu**. W przypadku nieprzedłożenia przez **Partnera Prywatnego** prawidłowych dokumentów lub kwestionowania przez **Partnera Prywatnego** żądania **Podmiotu Publicznego** o ich przedłożenie, płatność wynagrodzenia za dany **Obiekt Celu Publicznego**, którego to dotyczy, nastąpi po dokonaniu **Odbioru**, o którym mowa w ust. 10 powyżej.

37. Pozostała, po dokonaniu płatności częściowych, do zapłaty na rzecz **Partnera Prywatnego**, część wynagrodzenia za dany **Obiekt Celu Publicznego** zostanie zapłacona wraz z **Odbiorem** danego **Obiektu Celu Publicznego**, o którym mowa w ust. 10 powyżej i § 24 **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 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 Komercyjne**.
2. **Premia** jest należna **Podmiotowi Publicznemu** w przypadku jej zadeklarowania przez **Partnera Prywatnego** w wysokości określonej w **Ofercie** tj. 10 080 000,00 (słownie: dziesięć milionów osiemdziesiąt 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 pierwszej **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**, w zależności od tego, która z tych umów będzie zawierana jako pierwsza.

§ 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 **Obiektów 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 zapewnia, że wybrani podwykonawcy będą mieć odpowiednią wiedzę do wykonania powierzonych im zadań, odpowiedni potencjał, doświadczenie i uprawnienia oraz 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 zgodnie z nimi **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 i udokumentowane 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 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**, z wyłączeniem **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego**, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4), 5) i 7) **Umowy** oraz z wyłączeniem dokumentacji wniesionej przez **Podmiot Publiczny** do **Przedsięwzięcia**, zgodnie z § 26 **Umowy**, chyba że **Partner Prywatny** dokonał zmian w powyższej **Dokumentacji Projektowej** na okres 72 (słownie: siedemdziesiąt dwa) miesięcy 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 na okres 72 (słownie: siedemdziesiąt dwa) miesięcy licząc od dnia dokonania **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, z wyłączeniem OCP „Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku” dla którego zasady gwarancji jakości określa pkt. 4 poniżej.
 - 3) gwarancji jakości na **Obiekty Celu Publicznego**, które będą przekazane **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania na okres 72 (słownie: siedemdziesiąt dwa) miesięcy licząc od dnia zakończenia **Okresu Utrzymania** dla danego **Obiektu Celu Publicznego** („Okres gwarancyjny”).
 - 4) gwarancji jakości na **Obiekty Celu Publicznego** „Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku” na okres 72 (słownie: siedemdziesiąt dwa) miesięcy licząc od dnia dokonania **Odbioru** tego **Obiektu Celu Publicznego**, której zakres poza określonym w niniejszym paragrafie obejmować będzie dodatkowo zakres określony w pkt 3.9 załącznika **14 do Umowy**.
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**. Niniejsze postanowienie nie dotyczy dokumentacji wniesionej przez **Podmiot Publiczny** do **Przedsięwzięcia**, zgodnie z § 26 **Umowy** oraz **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego**, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4), 5) i 7) **Umowy**. 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**. Niniejsze postanowienie nie dotyczy **Obiektów Celu Publicznego**, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4), 5) i 7) **Umowy**.
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** lub brak zapewnienia dostępu do **Obiektu Celu Publicznego** dochowanie powyższego terminu nie jest możliwe (co zostanie wykazane i stosownie uzasadnione przez **Partnera Prywatnego**). **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**. W razie rozbieżności co do przedłużenia okresu usuwania **Wad**, jak również w przypadku stwierdzenia **Wady** w **Dokumentacji Projektowej** stanowiącej integralną część **Decyzji** wniesionych

przez **Podmiot Publiczny**, zgodnie z § 26 ust. 1 pkt 4 **Umowy** lub w przypadku stwierdzenia **Wady** w **Obiekcie Celu Publicznego**, która jest następstwem wadliwej **Dokumentacji Projektowej** opisanej powyżej zastosowanie znajdzie procedura z Załącznika Nr 17.

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 brutto każdego **Obiektu Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**, odpowiednio dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego**, wskazanych w ust. 2 pkt 1) powyżej, 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** przekaze **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: trzy procent) wartości brutto każdego **Obiektu Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**, odpowiednio dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** każdego z **Obiektów Celu Publicznego**, wymienionych w ust. 2 pkt 1) powyżej, obejmującą **Okres gwarancyjny** dla poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** i **Dokumentacji Projektowej** poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego**. W takim przypadku **Podmiot Publiczny** zatrzyma (czasowo) z wynagrodzenia należnego **Partnerowi Prywatnemu**, zgodnie z § 6 **Umowy** równowartość kwoty kaucji. W celu uniknięcia wątpliwości **Strony** wskazują, że wartość 3 (słownie: trzy) %, na jaką opiewać ma gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa lub kaucja w zakresie **Dokumentacji Projektowej** odnosi się do 3% wartości brutto **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 przez **Partnera Prywatnego**, **Partner Prywatny**, w **Okresie Utrzymania** 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 14** 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**), **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 **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** w wysokości 2,5% (słownie: dwa i pół procent) tj. 34 375 977,64 zł (słownie: trzydzieści cztery miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) wartości brutto całego **Przedsięwzięcia** 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 brutto 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** plus dodatkowy sześciomiesięczny okres, dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania w wysokości 5% (słownie: pięciu procent) wartości brutto każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania, wskazanej w **Ofercie** i zabezpieczenia będą utrzymane przez **Partnera Prywatnego** w tej wysokości przez okres wskazany powyżej dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania. 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: pięciu) **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 któregośkolwiek 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;
- 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 pn. „NOWY PORT 2030+”, 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** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania. 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** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania. W przypadku ustanowienia zabezpieczeń w pieniądzu, najpóźniej w dniu rozpoczęcia **Okresu Utrzymania** dla **Obiektu Celu Publicznego** przekazanego **Partnerowi Prywatnemu** do administrowania, 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 (oryginał), 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** 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, za wyjątkiem złożenia przez beneficjenta gwarancji w odpowiedniej formie i treści oświadczenia uprawniającego do uruchomienia gwarancji wraz z ewentualnym przedłożeniem wezwania w formie pisemnej **Partnera Prywatnego** do wykonania obowiązków wynikających z **Umowy**. 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 jakiegokolwiek 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 z zabezpieczenia w przypadku: (a) naprawienia danego naruszenia przez **Partnera Prywatnego**, lub (b) 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 w terminie 30 dni od zakończenia okresu, na jaki zgodnie z niniejszym paragrafem zostało ustanowione zabezpieczenie, na pisemny wniosek **Partnera Prywatnego**, 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 Roboczych** od wezwania **Partnera Prywatnego** pod warunkiem zakończenia okresu, na jaki zgodnie z niniejszym paragrafem zostało ustanowione zabezpieczenie, każdorazowo pod warunkiem, że **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 oraz hydrologicznych i geologicznych 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 wyłączeniem 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 50 000 000 (słownie: Pięćdziesiąt 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. Sędem 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 (a) zapewnienia ciągłości ochrony ubezpieczeniowej, (b) zapłaty każdej składki ubezpieczeniowej w terminie, (c) wykonania wszelkich czynności niezbędnych do utrzymania ważności umowy ubezpieczeniowej, (d) przestrzegania warunków umowy ubezpieczenia, (e) 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 § 35 **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 współubezczonym 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 jakiegokolwiek 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 kontrola realizacji **Przedsięwzięcia**, w tym 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 i PFU** oraz przepisami **Prawa** oraz zgodnie z **Umową i Prawem** utrzymanie **Obiektów Celu Publicznego**. Celem uprawnień kontrolnych jest także kontrola przez **Podmiot Publiczny** stanu technicznego składników majątkowych wykorzystywanych przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **Przedsięwzięcia**.
2. Uprawnienia kontrolne **Podmiotu Publicznego** będą realizowane w szczególności poprzez **Komisję Kontrolną**. **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 w odniesieniu do **Budowy Obiektów Celu Publicznego** 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**.
 - 5) kontrola stanu technicznego składników majątkowych wykorzystywanych przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **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: dziesięciu) **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 § 35 **Umowy**.
 11. W odniesieniu do **Obiektów Celu Komercyjnego** uprawnienia kontrolne **Podmiotu Publicznego** będą ograniczone do kontroli realizacji **Przedsięwzięcia** w zakresie zgodności realizacji **Obiektów Celu Komercyjnego z Umową**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno – architektoniczną** oraz **Harmonogramem**, jak również do kontroli stanu technicznego składników majątkowych wykorzystywanych przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **Przedsięwzięcia**.
 12. W zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** jest zobowiązany do sporządzania i dostarczania **Podmiotowi Publicznemu** raportów ze stanu prac i planowanych czynności oraz dotyczących stanu technicznego **Nieruchomości Komercyjnych** wykorzystywanych przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **Przedsięwzięcia** 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 oraz dotyczących stanu technicznego **Nieruchomości Celu Publicznego** wykorzystywanych przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **Przedsięwzięcia** kwartalnie do 10 (słownie: dziesiątego) dnia od zakończenia danego kwartału. Istotne elementy raportu stanowią **Załącznik nr 5 do Umowy**.

14. W **Okresie Utrzymania, 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 zostanie przekazany **Podmiotowi Publicznemu** w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od dnia przekazania **Partnerowi Prywatnemu** danego **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania. Istotne elementy raportu stanowią **Załącznik nr 6 do Umowy**.
15. **Podmiot Publiczny** zobowiązuje się korzystać z uprawnień kontrolnych na własny koszt i ryzyko oraz w taki sposób, aby ich wykonywanie nie utrudniało **Partnerowi Prywatnemu** wykonywania obowiązków wynikających z **Umowy**.
16. W przypadku gdy prowadzona kontrola **Podmiotu Publicznego** wykaże, iż składniki majątkowe wykorzystywane przez **Partnera Prywatnego** do realizacji **Przedsięwzięcia** znajdują się w stanie technicznym wskazującym na ich nieprawidłowe wykorzystywanie, **Podmiot Publiczny** wezwie na piśmie **Partnera Prywatnego** do podjęcia odpowiednich działań, w szczególności do poczynienia nakładów mających na celu doprowadzenie składnika majątkowego do właściwego stanu technicznego, wyznaczając **Partnerowi Prywatnemu** odpowiedni termin, nie krótszy jednak niż 20 **Dni Roboczych**. W przypadku niepodjęcia wskazanych w wezwaniu działań przez **Partnera Prywatnego**, **Podmiot Publiczny** uprawniony będzie do podjęcia samodzielnie działań w celu doprowadzenia składnika majątkowego do właściwego stanu technicznego na koszt **Partnera Prywatnego**.

§ 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, tj. pozbawionym braków formalnych wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów** lub niewystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z prawidłowym, tj. pozbawionym braków formalnych 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 procent) 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 procent) 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** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procent) 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** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** - w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procent) 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 z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości: 0,01% (słownie: jedna setna procent) 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 z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 0,01% (słownie: jedna setna procent) 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, zastrzeżeń wskazanych przez **Podmiot Publiczny** w zakresie **Wad w Dokumentacji Projektowej** lub niezgodności **Dokumentacji Projektowej z Prawem** lub **Umową** – w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć 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 5 000,00 (słownie: pięć 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 5 000,00 (słownie: pięć 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 5 000,00 (słownie: pięć 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 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
- 11) niewystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z prawidłowym pozbawionym braków formalnych wnioskiem o wydanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie któregośkolwiek z **Obiektów Celu Publicznego** lub z prawidłowym pozbawionym braków formalnych 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 procent) wartości **Obiektu Celu Publicznego** (wskazanej w **Ofercie**), którego dotyczy zwłoka, za każdy dzień zwłoki;
- 12) nieprzekazania któregośkolwiek z **Obiektów Celu Publicznego Podmiotowi Publicznemu** lub **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Publicznego** w terminach określonych w **Harmonogramie** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć 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 **Obiektów Celu Publicznego** w **Okresie Utrzymania** z uwzględnieniem postanowień Załącznika nr 14 pkt. 5.11 w odniesieniu do **Obiektu Celu Publicznego** w postaci budowy basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku – w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy 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 któregośkolwiek 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** – w wysokości 1% (słownie: jeden procent) wartości **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania na dzień wypowiedzenia **Umowy**;
- 16) niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków związanych z

- ubezpieczeniem, o których mowa w § 12 **Umowy**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, 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**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – 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 stwierdzonych w **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego** oraz w **Obiektach Celu Publicznego, w Okresie gwarancyjnym** – w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki;
 - 19) złożenia, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, niespełniających warunków oświadczeń i dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 3-8 **Umowy** – w wysokości 300 000,00 (słownie: trzysta tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia;
 - 20) ustanowienia hipoteki albo zezwolenia na ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach Komercyjnych** wbrew zakazowi z § 28 ust. 1 **Umowy** – w wysokości odpowiadającej wartości ustanowionej hipoteki za każdy przypadek naruszenia;
 - 21) nieustanowienia przewidzianych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** służebności gruntowych, w sytuacji zajścia przesłanek ich ustanowienia, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, w wysokości 5% wartości nieruchomości, która miała być tą służebnością obciążona, przyjętej przy sprzedaży **Partnerowi Prywatnemu** danej **Nieruchomości** indywidualnie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, za każdy przypadek nieustanowienia służebności;
 - 22) dokonania sprzedaży **Nieruchomości Komercyjnych** wbrew zakazowi z § 28 ust. 2 **Umowy** – w wysokości odpowiadającej wartości sprzedanej Nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 156 **Ustawy o gospodarce nieruchomościami** na dzień sprzedaży danej **Nieruchomości Komercyjnej** za każdy przypadek naruszenia;
 - 23) niepodjęcia działań w przypadku wystąpienia na terenie **Budowy** jakiejkolwiek sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi bądź zagrażającej mieniu należącemu do **Podmiotu Publicznego** lub należącemu 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**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 30 000,00 (słownie: trzydzieści tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki w podjęciu

- działań oraz każdy dzień zwłoki w powiadomieniu **Podmiotu Publicznego**,
- 24) wykorzystywania **Nieruchomości** przez **Partnera Prywatnego** niezgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz niezgodnie z ich przeznaczeniem, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 5.000,00 zł za każdy przypadek,
 - 25) braku poinformowania **Podmiotu Publicznego** o zaistniałych szkodach, wypadkach lub obrażeniach powstałych w trakcie **Budowy** na jej terenie lub mające związek z prowadzoną **Budową**, zgodnie z § 21 ust. 10 **Umowy**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** – w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy) złotych za każdy przypadek;
 - 26) braku dostarczenia, zgodnie z **Ofertą**, któregośkolwiek z lokali w zakresie **OCP**: sprzedaż 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego** - w wysokości: łącznej wartości niedostarczonych lokali określonej w **Ofercie**;;
 - 27) braku nabycia działki nr 69/25 obr. 45, wbrew treści **Oferty**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, zgodnie z Tabelą Podziału Zadań i ryzyk – w wysokości 50 000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) ;
 - 28) nieuzyskania przez **Partnera Prywatnego** wbrew treści **Oferty**, zgodnie z Tabelą Podziału Zadań i ryzyk odstępstw od warunków techniczno-budowlanych – w wysokości: 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) za każde naruszenie.
2. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez **Podmiot Publiczny**, nie może przekroczyć 150% 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), 21) i 22) powyżej, które mogą być naliczone niezależnie od powyższego limitu do kwoty stanowiącej 300% wartości **Obiektów Celu Publicznego**. Ilekroć w ust. 1 powyżej jest mowa o wartości, Strony zgodnie oświadczają, że kary umowne będą naliczane od wartości brutto.
 3. Naliczenie kary umownej przez **Podmiot Publiczny** zostanie poprzedzone doręczeniem **Partnerowi Prywatnemu Noty ostrzegawczej** wskazującej: (a) naruszenie **Umowy** i (b) 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) i 20) 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. **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 **Umowę** lub niezgodne jest z przepisami **Prawa**. 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.

5. **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. 1 i 2 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**, pomimo spełnienia warunków w niej określonych - w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki;
 - 2) niezawarcia **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** w terminie uzgodnionym przez **Strony** zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, pomimo spełnienia warunków w niej określonych - w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki;
 - 3) niezawarcia **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**, pomimo nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmioty do tego uprawnione w terminie uzgodnionym przez **Strony** zgodnie z § 5 ust. 5 **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** - w wysokości 5 000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy dzień zwłoki;
 - 4) bezpodstawnego nieudzielenia lub ograniczenia prawa do dysponowania przez **Partnera Prywatnego Nieruchomościami** na cele budowlane, niezgodnie z Umową – w wysokości 5 000 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy tydzień trwania naruszenia;
 - 5) bezpodstawnego nie udostępnienia **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu**, niezgodnie z **Umową** - w wysokości 5 000 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy tydzień trwania naruszenia;
 - 6) niewyrażenia zgody na przeniesienie na Partnera Prywatnego decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę:
 - dla OCP w postaci budowy basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku,
 - oraz dla OCP w postaci przebudowy/remontu dziewięciu kamienic na rzecz Gdańskich Nieruchomości – w tym dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A, zgodnie z art. 40 Prawa budowlanego, z przyczyn leżących po stronie Podmiotu Publicznego – w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100 złotych) za każdy dzień zwłoki;
 - 7) skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z pełnomocnictwa do odsprzedaży **Nieruchomości Komercyjnych**, pomimo braku podstaw do skorzystania z tego pełnomocnictwa – w wysokości 5% wartości **Nieruchomości** określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Warunkowej Umowie Sprzedaży na terenie Portu i Umowie Przenoszącej**

- własności Nieruchomości na Terenie Portu**, której dotyczyło skorzystanie z pełnomocnictwa.
- 8) niezłożenia **Partnerowi Prywatnemu** dokumentu zezwalającego na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności, tj. roszczenia wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** w wymaganej **Prawem** formie, wskazanej przez **Partnera Prywatnego**, w terminie o którym mowa w **Umowie** pomimo spełnienia przesłanek – w wysokości 5% (słownie: pięciu procent) wartości **Nieruchomości** określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Warunkowej Umowie Sprzedaży na terenie Portu i Umowie Przenoszącej własności Nieruchomości na Terenie Portu**, której dotyczyło roszczenie;
 - 9) 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 któregośkolwiek z **Etapów** – w wysokości 5% (słownie: pięciu procent) wartości określonej w **Ofercie Etapów** niezrealizowanych w całości zgodnie z § 23 ust. 6 **Umowy** na dzień wypowiedzenia lub odstąpienia od **Umowy**.
 6. Naliczenie kary umownej przez **Partnera Prywatnego** zostanie poprzedzone doręczeniem **Podmiotowi Publicznemu Noty ostrzegawczej** wskazującej (a) naruszenie **Umowy** i (b) 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. 5 pkt 7) i 9) powyżej.
 7. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez **Partnera Prywatnego**, nie może przekroczyć 150 % wartości **Obiektów Celu Publicznego** określonej w **Ofercie**.
 8. **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.
 9. Kara umowna będzie naliczana na podstawie noty obciążeniowej i płaćna na wskazany przez **Strony** rachunek bankowy w terminie 21(słownie: dwudziestu jeden) **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 6 (słownie: sześć **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 Komeracyjnego** 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 Komeracyjnego** 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 Komeracyjnego** 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 3 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** oraz **Okres Realizacji Przedsięwzięcia w zakresie OCP**, z zastrzeżeniem zdań następnych. W zakresie **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komeracyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego** **Partner Prywatny** wskaże datę sprzedaży powyższych lokali na rzecz **Podmiotu Publicznego**, określoną maksymalnie jako 6 miesięcy od daty zawarcia **Umowy**. W zakresie **OCP**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz: Budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu**

Publicznego budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** wskaże datę rozpoczęcia i zakończenia **Okresu Przygotowawczego** i **Okresu Realizacyjnego** oraz **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów**, w których te lokale będą się znajdowały;

- 2) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**: podział **Przedsięwzięcia** na **Etap**y 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) **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **OCP** oraz **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**, z wyłączeniem **OCP**: budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku i Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A oraz sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. W zakresie **OCP** w postaci budowy i sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2/4 Obszarach Inwestycyjnych oraz budowy i sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** wskaże 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 zakresie **Obiektów**, w których te lokale będą się znajdowały;
- 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**, z wyłączeniem **OCP** w postaci sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. W zakresie **OCP** w postaci budowy i sprzedaży na rzecz

Podmiotu Publicznego 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego** oraz budowy i sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** wskaże daty wystąpienia przez **Partnera Prywatnego** z wnioskiem o wydanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub daty dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy, zgodnie z **Prawem budowlanym** w zakresie **Obiektów**, w których te lokale będą się znajdowały;

- 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 Celu Komercyjnego**, z tym zastrzeżeniem, że powyższy koszt powinien być wskazany oddzielnie dla każdego **Obszaru Inwestycyjnego Etapu**;
 - 8) datę zrealizowania przez **Partnera Prywatnego Stanu budowy „0”** w ramach każdego z **Etapów** (dla każdego z **Obszarów inwestycyjnych** oddzielnie);
 - 9) czas trwania **Okresu Utrzymania** dla **Obiektów Celu Publicznego** utrzymywanych przez **Partnera Prywatnego**, z uwzględnieniem zasady, że protokół przekazania **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania będzie podpisany wraz z protokołem **Odbioru** danego **Obiektu Celu Publicznego**, co oznacza, że **Okres Utrzymania** 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: pięć) **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 **AEF 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**, z zastrzeżeniami i zasadami wynikającymi z § 6 **Umowy**.
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**.
11. W terminie 5 (słownie: pięciu) **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 § 33 **Umowy**, jeżeli **Przypadek Opóźnienia** uprawnia do zmiany **Umowy** lub rozpocząć procedurę, o której mowa w § 35 **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**.
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 § 33 **Umowy** oraz procedura rozstrzygania sporów określona w § 35 **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 Nieruchomości

1. **Podmiot Publiczny** udzieli **Partnerowi Prywatnemu** prawa do dysponowania **Nieruchomościami** na cele budowlane w terminie 35 (słownie: trzydziestu pięciu) **Dni Roboczych** od dnia złożenia **Podmiotowi Publicznemu** wniosku przez **Partnera Prywatnego** o ustanowienie na jego rzecz tytułu prawnego do dysponowania **Nieruchomościami** na cele budowlane w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych, w trybie art. 30 **Prawa Budowlanego**. Powyższy tytuł prawny będzie uprawniał **Partnera Prywatnego** także do **Budowy** w rozumieniu **Prawa budowlanego**. **Podmiot Publiczny** zawrze z **Partnerem Prywatnym** umowę nieodpłatnego przekazania danej nieruchomości, zgodnie ze wzorem zawartym w **Załączniku nr 15 do Umowy**.
2. Niezależnie od powyższego tytułu prawnego, **Podmiot Publiczny** zobowiązany jest także do czasowego udostępnienia **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu** w ciągu 15 **Dni Roboczych** od dnia złożenia przez niego pisemnego wniosku o zamiarze podjęcia przez **Partnera Prywatnego** działań zmierzających do opracowania **Dokumentacji Projektowej** lub przeprowadzenia badań/ogłędzin terenu itp.

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** wynikające z jego bądź osób trzecich, za które ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych działań lub zaniechań. 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. Powyższe ma odpowiednie zastosowanie do **Nieruchomości Komercyjnych**.
4. Na podstawie oświadczenia **Podmiotu Publicznego** o prawie do czasowego dysponowania **Nieruchomościami**, o którym mowa w ust. 2 powyżej, **Partner Prywatny** oraz osoby należycie przez niego upoważnione będą miały prawo do wejścia na teren nieruchomości, w związku z wykonywaniem uprawnień i obowiązków **Partnera Prywatnego** wynikających z **Umowy** i w zakresie przewidzianym w oświadczeniu **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa powyżej. W celu wykonania uprawnień i obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym **Partner Prywatny** powiadomi **Podmiot Publiczny** o zamiarze wykonania tego prawa, wskazując przyczynę i okres, w którym **Partner Prywatny** zamierza uzyskać dostęp do terenu nieruchomości w oparciu o oświadczenie **Podmiotu Publicznego**. Wzór oświadczenia o prawie do dysponowania **Nieruchomościami** na cele projektowe stanowić będzie **Załącznik Nr 15a do Umowy**. Wchodząc na teren nieruchomości, **Partner Prywatny** oraz osoby przez niego upoważnione będą, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami **Prawa** oraz zasadami bezpieczeństwa.
5. Sprzedaż na rzecz **Partnera Prywatnego Nieruchomości Komercyjnych** będzie odbywała się na zasadach i warunkach wynikających z **Umowy**, w tym ze wzoru **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego i Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**.

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** z wyłączeniem **OCP**:
 - a. Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku,
 - b. Przebudowa / Remont dziewięciu kamienic - dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A;
 - c. Sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali

mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**,

zgodną z przepisami **Prawa, Koncepcją urbanistyczno- architektoniczną** i innymi postanowieniami **Umowy**, obejmującą w szczególności **Projekt Budowlany**.

2. W zakresie **OCP**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** wykona **Dokumentację Projektową** dla **Obiektów**, w których dane lokale będą się znajdowały.
3. **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**.
4. **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**.
5. Przed sporządzeniem **Dokumentacji Projektowej** dotyczącej **Obiektów Celu Publicznego**, za wyjątkiem **OCP**: 1) budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku, 2) przebudowa / remont dziewięciu kamienic dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A, 3) Budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, 4) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych**, 5) Sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**, z uwzględnieniem postanowień SWZ, **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**.
6. **Partner Prywatny** ponosi pełną odpowiedzialność za sporządzenie **Dokumentacji**

Projektowej zgodnej z przepisami **Prawa**, postanowieniami **Umowy**, w szczególności z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną i PFU**, pozwalającej na: (a) 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**, (b) przystąpienie do rozpoczęcia **Budowy**.

7. 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) umożliwienia 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 7 (słownie: siedmiu) **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 budowlanych 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 i PFU**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy tych **OCP**, w stosunku do których **Podmiot Publiczny** będzie uzyskiwał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę oraz nie dotyczy **OCP** wskazanych w pkt 27 ppkt 4) i 5) lit. a) i b) Definicji w **Umowie**;
- 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 § 35 **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. **Partner 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. Powyższe dotyczy również **OCP**: Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku oraz Przebudowa / Remont dziewięciu kamienic - dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A w przypadku konieczności dokonania zmian w **Decyzjach**, wniesionych tytułem wkładu własnego **Podmiotu Publicznego**, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 4 **Umowy** i przeniesionych na **Partnera**

Prywatnego.

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** z wyłączeniem **OCP**, o których mowa w pkt 27 ppkt 4) i 5) lit. a) i b) Definicji w **Umowie**.
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** z wyłączeniem **OCP** 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**, 3) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** (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 zakresie **OCP**, o których mowa powyżej w pkt 1) i 3) rzeczone wyłączenie obowiązuje w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie jest możliwe przeniesienie dokumentacji, o której mowa powyżej. 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**, z wyłączeniem **OCP** : 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie jest możliwe przeniesienie praw i obowiązków z **Decyzji Budowlanych** oraz w każdym przypadku z wyłączeniem **OCP** w postaci sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**.

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 utwalona została dokumentacja zostało uwzględnione w wynagrodzeniu **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 **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 § 32 **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**, postanowieniami **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 skutecznych 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**, z wyłączeniem **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**. W zakresie **OCP** w postaci budowy i sprzedaży na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** przygotowuje dokumentację powykonawczą **Obiektów**, w których dane lokale będą się znajdować;
- 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**, z wyłączeniem **OCP**:

sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. W zakresie **OPC**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu na **Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** uzyska ostateczne decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokona zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu dla **Obiektów**, w których dane lokale będą się znajdowały.

4. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt i ryzyko warunków technicznych oraz zawarcia stosownych 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** jakiegokolwiek sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzi bądź zagrażającej mieniu należącemu do **Podmiotu Publicznego** lub należącemu 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 § 35 **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**.

10. **Partner Prywatny** zobowiązany jest do poinformowania **Podmiotu Publicznego** o zaistniałych istotnych szkodach, istotnych wypadkach lub istotnych obrażeniach powstałych w trakcie **Budowy** na jej terenie lub mających związek z prowadzoną **Budową** w terminie 5 (słownie: pięciu) **Dni Roboczych** od zaistnienia takiego zdarzenia.

§ 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 technicznego **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 technicznego **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 zakończenia **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. Powyższe nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. Z kolei w zakresie **OCP**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**), **Partner Prywatny** poinformuje o uzyskaniu ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy bez sprzeciwu dla **Obiektów**, w których dane lokale będą się znajdowały.
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 dokonania 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 wyłączeniem **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem Nieruchomości **Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. Z kolei w zakresie **OCP** budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu (jeżeli nie będzie stanowił odrębnego **Obiektu**) o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz

z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego, Partner Prywatny** uzyska ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lub dokona zawiadomienia o zakończeniu budowy przyjętego bez sprzeciwu dla **Obiektów**, w których dane lokale będą się znajdowały.

3. Dla **OCP**: Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku, przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”, budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku, może zostać dokonany również odbiór częściowy, zgodnie z treścią **Oferty**, na wniosek **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w § 6 ust. 30 **Umowy**, bez uzyskania decyzji jw. i dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy po osiągnięciu następujących „kamieni milowych” jego realizacji:
 - 1) budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku oraz, mogą odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty**, po zakończeniu następujących etapów **Budowy**:
 - a. stan surowy otwarty rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy zakończenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych konstrukcji nadziemnych kondygnacji. Na stan surowy otwarty **Obiektu Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio prace: wykonanie kondygnacji nadziemnych z wyłączeniem ścianek działowych, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji wewnętrznych, posadzek i robót wykończeniowych, z wyłączeniem otworów technologicznych;
 - 2) budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku mogą odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty** po zakończeniu następujących etapów **Budowy**:
 - a. stan zerowy rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy doprowadzenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych do poziomu projektowanego zero, minus wierzchnie warstwy wykończeniowe. Na stan zerowy **Obiektów Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio następujące prace: wykonanie fundamentów wraz z płytą denną i konstrukcją podziemną **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek, ścian zewnętrznych i wewnętrznych nośnych, słupów oraz stropów nad kolejnymi kondygnacjami piwnic, z wyłączeniem otworów technologicznych;
 - b. stan surowy zamknięty rozumiany jako odnotowane w dzienniku budowy zakończenie przez **Partnera Prywatnego** w odniesieniu do danego **Obiektu Celu Publicznego** stanowiącego budynek (w rozumieniu **Prawa budowlanego**) robót budowlanych konstrukcji nadziemnych kondygnacji wraz z dachem lub stropodachem. Na stan surowy zamknięty **Obiektu Celu Publicznego** stanowiących budynki, składają się odpowiednio prace: wykonanie kondygnacji nadziemnych, dachu, okien, z wyłączeniem okien na poziomie parteru, i drzwi wejściowych do budynku;

- 3) Przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia” może odbywać się, zgodnie z treścią **Oferty**, po wykazaniu realizacji zaawansowania **Budowy** odpowiednio po:
- a. ukończeniu realizacji prac w 30% oraz po
 - b. ukończeniu realizacji prac w 60%.
4. Dokonanie odbiorów częściowych, o których mowa w ust. 3 powyżej uprawnia do dokonania płatności częściowych, o których mowa w § 6 ust. 29 i następne **Umowy**.
5. 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 lub jeśli **Partner Prywatny** nie wykonał obowiązków wynikających z **Umowy**, które powinny być zrealizowane do dnia dokonania odbioru, a wymaganych do dokonania odbioru to jest przekazania **Podmiotowi Publicznemu** wskazanej w **Umowie** dokumentacji, zgodnie z **Prawem budowlanym**, **Podmiot Publiczny** wezwie **Partnera Prywatnego** do usunięcia przeszkody do dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**.
6. 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.
7. W przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny** podczas procedury dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego**, że **Obiekt Celu Publicznego** ma **Wady**, **Podmiot Publiczny** ma prawo odmówić dokonania **Odbioru Obiektu Celu Publicznego** i w protokole z czynności wskazać dostrzeżone **Wady** wraz z odpowiednim terminem ich usunięcia przez **Partnera Prywatnego**, przy uwzględnieniu obiektywnych czynników mających wpływ na okres niezbędny do ich usunięcia
8. Po usunięciu przez **Partnera Prywatnego** **Wad**, o których mowa w ust. 7 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** o jakich mowa w ust. 7 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**.
9. 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**.
10. 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**, z zastrzeżeniem zdań następnych. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, z którym nie wiąże się obowiązek zwrotu przez **Partnera Prywatnego Nieruchomości Komercyjnej Podmiotowi Publicznemu** (**Partner Prywatny** pozostanie właścicielem **Nieruchomości Komercyjnej** lub podmiot, na którego przeniósł prawo własności **Nieruchomości Komercyjnej**), w zakresie **OCP**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych** oraz budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, **Partner Prywatny** nie będzie zobowiązany do przekazania **Podmiotowi Publicznemu** tych lokali lub prac z nimi związanych, jeżeli były one budowane na tej **Nieruchomości Komercyjnej**, co do której **Partner Prywatny** nie ma obowiązku jej zwrotu. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, z którym wiąże się obowiązek przekazania **Podmiotowi Publicznemu Nieruchomości Komercyjnych**, przekazanie lokali lub prac z nimi związanych następuje wraz z przekazaniem **Nieruchomości Komercyjnych**, na których te lokale lub prace są realizowane.

11. W zakresie **Obiektów Celu Publicznego** wskazanych w § 6 ust. 2 pkt 4, 5 i 7) Strony dokonają ich Odbioru w oparciu o postanowienia Załącznika Nr 9A do **Umowy**.
12. Strony dokonają częściowego odbioru etapu dla OCP wskazanych w ust. 3 powyżej w terminie 14 (słownie: czternastu) **Dni Roboczych**, liczonych od dnia powiadomienia **Podmiotu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego** o gotowości dokonania częściowego odbioru danego etapu.
13. W przypadku uznania przez **Podmiot Publiczny**, że **Partner Prywatny** nie jest gotowy do dokonania odbioru częściowego danego etapu, **Podmiot Publiczny** wezwie **Partnera Prywatnego** do usunięcia przeszkody do dokonania odbioru częściowego.
14. Po usunięciu przeszkody do dokonania odbioru częściowego etapu, **Partner Prywatny** powtórzy procedurę częściowego odbioru etapu, w tym w szczególności dokona powiadomienia **Podmiotu Publicznego**, o którym mowa w ust. 8 powyżej.
15. Dokonanie przez **Podmiot Publiczny** częściowego odbioru etapu, 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

Rozdział IV

Okres Utrzymania

§ 25 Obowiązki Partnera Prywatnego

1. Udostępnienie przez **Podmiot Publiczny Obiektów Celu Publicznego** w celu utrzymania **Partnerowi Prywatnemu** nastąpi każdorazowo na podstawie protokołu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10 do Umowy**.
2. Obowiązki **Partnera Prywatnego** w **Okresie Utrzymania** w odniesieniu do poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego** określone zostały w **Zakresie Utrzymania OCP (Załącznik nr 14 do Umowy)**.
3. W **Okresie Utrzymania** **Partner Prywatny** zobowiązany jest do wykonywania czynności związanych z utrzymaniem **Obiektów Celu Publicznego**, zgodnie z **Zakresem Utrzymania OCP**, o którym mowa w Definicjach **Umowy** oraz treścią **Załącznika Nr 14 do 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.
4. Z zastrzeżeniem innych zobowiązań wynikających z **Umowy**, w stosunku do przekazanych do utrzymania **Obiektów Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) utrzymania technicznego **Obiektów Celu Publicznego** w stanie nie pogorszonym, 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 OCP**;
 - 2) ponoszenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z administrowaniem **Obiektami Celu Publicznego** na zasadach szczegółowo określonych w **Zakresie Utrzymania OCP**.
5. Sposób realizacji przez **Partnera Prywatnego** zadań, o których mowa powyżej, w **Okresie Utrzymania** poddawany będzie kontroli **Podmiotu Publicznego** w terminach i na zasadach określonych w **Zakresie Utrzymania OCP**.
6. **Obiekty Celu Publicznego** będą przekazywane **Partnerowi Prywatnemu** do utrzymania sukcesywnie, wraz z ich **Odbiorem**, bez konieczności uiszczania przez **Partnera Prywatnego** na rzecz **Podmiotu Publicznego** dodatkowych opłat.
7. **Okres Utrzymania** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** przekazywanych do utrzymania został wskazany w **Ofercie**, z tym zastrzeżeniem że **Okres Utrzymania** dla co najmniej jednego **Obiektu Celu Publicznego** wskazanego przez **Partnera Prywatnego** w **Ofercie** musi zakończyć się po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**.
8. W przypadku, gdy nie zostanie zrealizowany **Obiekt Celu Publicznego**, dla którego **Okres Utrzymania** miał zgodnie z **Ofertą** zakończyć się po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, a **Okres Utrzymania** dla innych **Obiektów Celu Publicznego** ma zgodnie z **Ofertą** zakończyć się przed końcem **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia**, wówczas **Okres Utrzymania** 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** przez **Partnera Prywatnego**, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do wyboru **Obiektu Celu Publicznego**, który zostanie ponownie

przekazany **Partnerowi Prywatnemu** do **Utrzymania** na okres 1 (słownie: jednego) miesiąca liczonego od zakończenia **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** zgodnie z **Ofertą**.

9. W przypadku niedokonania wyboru **Obiektu Celu Publicznego** przez **Partnera Prywatnego**, o którym mowa w ust. 8 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** ulegnie przedłużeniu do 1 (słownie: jednego) miesiąca po zakończeniu **Okresu Realizacji Przedsięwzięcia** lub który zostanie ponownie przekazany **Partnerowi Prywatnemu** do **Utrzymania** na okres wskazany powyżej. Obowiązek utrzymania przez **Partnera Prywatnego** co najmniej jednego **Obiektu Celu Publicznego** przez okres co najmniej 1 (słownie: jednego) miesiąca 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** 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** znajdował się w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia i aby w takim stanie został przekazany **Podmiotowi Publicznemu** po zakończeniu **Okresu Utrzymania**.
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** 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** dla każdego z **Obiektów Celu Publicznego** nastąpi przekazanie danego **Obiektu Celu Publicznego** do dalszego utrzymania **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
Wkład własny Podmiotu Publicznego,
zasady zwrotu wkładu własnego oraz
podział ryzyk i zadań pomiędzy
Partnerami

§ 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 nieodpłatnie udostępnione, a następnie zostaną sprzedane na rzecz **Partnera Prywatnego** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** (jednej albo wielu), na których **Partner Prywatny** będzie realizował **Obiekty Celu Komercyjnego** – wykaz **Nieruchomości** stanowi Załącznik Nr 12 do **Umowy**;
 - 2) **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** objęte **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, które zostaną nieodpłatnie udostępnione, a następnie zostaną sprzedane na rzecz **Partnera Prywatnego** na podstawie **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** (jednej albo wielu) oraz **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu** (jednej albo wielu), z zastrzeżeniem warunków określonych w **Umowie**, na których **Partner Prywatny** będzie realizował **Obiekty Celu Komercyjnego** - wykaz **Nieruchomości** stanowi Załącznik Nr 12 do **Umowy**;
 - 3) **Nieruchomości Celu Publicznego**, które zostaną nieodpłatnie udostępnione **Partnerowi Prywatnemu** na czas realizacji **Przedsięwzięcia** w celu wykonania przez **Partnera Prywatnego** **Obiektów Celu Publicznego**, jak również **Nieruchomości Celu Publicznego**, których dotyczy obowiązek utrzymania przez **Partnera Prywatnego** - na **Okres Utrzymania** w zakresie w jakim będzie to konieczne dla realizacji tego obowiązku, zgodnie z § 17 **Umowy**;
 - 4) Decyzje o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę:
 - a. Dla **OCP** - Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku - decyzja Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12.12.2024 r. nr WUiA-VI.6740.1098-8.2023.ASB.DA.469911,
 - b. Dla **OCP** - Przebudowa /Remont dziewięciu kamienic na rzecz Gdańskich Nieruchomości – dla budynku położonego przy ul. Na Zaspę 32A - decyzja Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12.03.2025 r. nr WUiA-VI.6740.1309-3.2024.DA.510051,które zostaną przeniesione na **Partnera Prywatnego** dla potrzeb realizacji Budowy zgodnie z art. 40 **Prawa budowlanego** bez przeniesienia praw autorskich na **Partnera Prywatnego**. Powyższe nie dotyczy sytuacji, w której realizacja **Przedsięwzięcia** w zakresie powyższych **OCP** wymagać będzie

dokonania zmiany **Decyzji** – wówczas zastosowanie znajdzie Załącznik Nr 17 do Umowy – Strony ustalą niezbędny do przeniesienia na **Partnera Prywatnego** zakres praw autorskich;

5) PFU –:

- a. Park rekreacyjny z ciągiem pieszo-rowerowym w Gdańsku rejon ulic Krasickiego i Gałczyńskiego
- b. Przebudowa ulicy Wyzwolenia w Gdańsku - przekształcenie ulicy w zielony bulwar „Zielona Wyzwolenia”
- c. Park rekreacyjny z walorami historycznymi (Szaniec Zachodni) w Gdańsku
- d. Budowa budynku usługowo-biurowego ze żłobkiem w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku
- e. Remont/Przebudowa jezdni wraz z chodnikami i sieciami podziemnymi przy Przedszkolu nr 1 „Tęczowa Jedyneczka” przy ul. Władysława IV w Gdańsku
- f. Ciąg pieszy i pieszo-jezdny łączący ul. Oliwską i Na Zaspę
- g. Przebudowa/Remont dziewięciu kamienic na rzecz Gdańskich Nieruchomości – PFU dla 8 z dziewięciu kamienic: Strajku Dokerów 1D, Strajku Dokerów 32, Władysława IV 15B, Władysława IV 16A, Na Zaspę 25, Na Zaspę 25A, Na Zaspę 24, Wilków Morskich 16A.

2. Warunki zawarcia **Przyrzeczonej (jednej albo wielu) Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** zostały określone w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego**.
3. Warunki zawarcia **Warunkowej (jednej albo wielu) Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** zostały określone w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**. **Umowa Przenosząca własność Nieruchomości na terenie Portu** zostanie zawarta w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawnione podmioty, na zasadach określonych w **Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu**.
4. Z zastrzeżeniem postanowień **Umowy i Oferty**, Strony przewidują możliwość sprzedaży poszczególnych **Nieruchomości Komercyjnych** sukcesywnie w powiązaniu z realizacją danego **Etapu** i w terminach wynikających z **Oferty, Harmonogramu** i określonych w **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**;
5. W zakresie **Nieruchomości Celu Publicznego**, po ich udostępnieniu **Partnerowi Prywatnemu**, **Partner Prywatny** będzie zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z przepisami obowiązującego **Prawa** do dnia odbioru końcowego **Obiektu Celu Publicznego** przez **Podmiot Publiczny**.
6. W zakresie decyzji o których mowa w ust 1. pkt 4 powyżej ich wniesienie do **Przedsięwzięcia** nastąpi poprzez fizyczne i nieodpłatne przekazanie ich **Partnerowi Prywatnemu** wraz z oświadczeniem **Podmiotu Publicznego** o zgodzie na przeniesienie tych decyzji na **Partnera Prywatnego** na podstawie art. 40 **Prawa budowlanego** bez konieczności ich zwrotu na rzecz **Podmiotu Publicznego** po zakończeniu **Okresu obowiązywania Umowy**.

7. W zakresie **PFU** o których mowa w ust 1. pkt 5 powyżej ich wniesienie do **Przedsięwzięcia** nastąpi poprzez fizyczne i nieodpłatne przekazanie ich **Partnerowi Prywatnemu** jako załączników do **Umowy** przy jej podpisaniu bez konieczności ich zwrotu na rzecz **Podmiotu Publicznego** po zakończeniu **Okresu obowiązywania Umowy** bądź w przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**.
8. Po zakończeniu **Okresu obowiązywania Umowy**, składniki majątkowe wniesione jako wkład własny **Podmiotu Publicznego** w postaci **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który została przeniesiona własność **Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**.
9. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** decyzje, o których mowa w ust 1. pkt 4 powyżej podlegają zwrotowi na rzecz **Podmiotu Publicznego** jeżeli nie został dokonany odbiór końcowy **Obiektu Celu Publicznego**, który miał zostać na ich podstawie zrealizowany. W takim przypadku **Partner Prywatny** zobowiązuje się nieodpłatnie przekazać zwrotnie decyzje na **Podmiot Publiczny** wraz z oświadczeniem **Partnera Prywatnego** o zgodzie na przeniesienie tych decyzji na **Podmiot Publiczny** na podstawie art. 40 **Prawa budowlanego** w terminie 5 dni od daty rozwiązania **Umowy**.
10. Po zakończeniu **Okresu obowiązywania Umowy**, składniki majątkowe wniesione jako wkład własny **Podmiotu Publicznego** w postaci **Nieruchomości Celu Publicznego** pozostaną własnością **Podmiotu Publicznego**. **Nieruchomości Celu Publicznego** będą przekazywane przez **Partnera Prywatnego** **Podmiotowi Publicznemu** wraz z odbiorem poszczególnych **Obiektów Celu Publicznego**.
11. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, zasady zwrotu **Nieruchomości** lub pozostawienia **Partnerowi Prywatnemu** prawa własności do **Nieruchomości Celu Komercyjnego** i **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** lub pozostawienia prawa własności do tych nieruchomości innemu podmiotowi, na który została przeniesiona własność **Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** i związane z tym rozliczenia **Stron** zostały określone w treści § 27 i § 32 **Umowy**.

§ 27 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, PFU** oraz zgodnie z przepisami **Prawa**.
2. Jeżeli którykolwiek z wniesionych przez **Podmiot Publiczny** składników majątkowych, o których mowa w § 26 **Umowy**, jest wykorzystywany przez **Partnera Prywatnego** w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w **Umowie**, **Partner Prywatny**, zgodnie z art. 9 ust. 2 **Ustawy PPP** jest zobowiązany na żądanie **Podmiotu Publicznego** przekazać ten składnik majątkowy, który jest wykorzystywany w sposób oczywiście sprzeczny z jego 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 uprawniają do wcześniejszego rozwiązania **Umowy** przez **Podmiot Publiczny** na podstawie **Prawa** lub § 31 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**;
 - 2) ujawnienie w księdze wieczystej **Nieruchomości Komercyjnych** roszczenia podmiotu trzeciego o zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczącej tej nieruchomości lub jej części;
 - 3) ujawnienie w księdze wieczystej **Nieruchomości Celu Komercyjnych** roszczeń stron umów deweloperskich o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu oraz przeniesienie jego własności;
 - 4) prowadzenie prac budowlanych na **Nieruchomości Komercyjnej** przez inny podmiot, niż **Partner Prywatny**, który nie działa na rzecz realizacji **Umowy** przez **Partnera Prywatnego**;
 - 5) przeniesienie **Decyzji** przez **Partnera Prywatnego** na inny podmiot.
4. Strony oświadczają, że wykorzystywanie przez **Partnera Prywatnego** składnika majątkowego w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w **Umowie** nie musi prowadzić do wcześniejszego rozwiązania **Umowy**. Mimo zażądania zwrotu danego składnika majątkowego przez **Podmiot Publiczny** i jego zwrotu przez **Partnera Prywatnego**, **Umowa** może być kontynuowana. W takich przypadkach zastosowanie znajdują ust. 5-27 poniżej.
5. W zakresie **Nieruchomości Komercyjnych** żądanie ich zwrotu, o którym mowa w ust. 2 powyżej może być zrealizowane wyłącznie do momentu osiągnięcia **Stanu budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** realizowany na danej **Nieruchomości Komercyjnej**. W przypadku osiągnięcia **Stanu budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**, **Podmiot Publiczny** nie może żądać zwrotu tej **Nieruchomości Komercyjnej**.
6. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z prawa żądania zwrotu **Nieruchomości Komercyjnych**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, o której mowa w § 31 **Umowy**. W takim przypadku § 31 **Umowy** należy stosować odpowiednio.
7. W okresie przed przeniesieniem prawa własności **Nieruchomości Komercyjnych** na **Partnera Prywatnego**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, o której mowa w ust. 6 powyżej, skorzystanie z uprawnienia do żądania zwrotu następuje poprzez wysłanie przez **Podmiot Publiczny** do **Partnera Prywatnego** pisemnego oświadczenia o żądaniu zwrotu z uzasadnieniem, i ze wskazaniem **Nieruchomości Komercyjnej**, której zwrot ma dotyczyć. Powyższe oświadczenie **Podmiotu Publicznego** składane jest równocześnie z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy o nieodpłatnym udostępnieniu **Nieruchomości**, jednak wypowiedzenie będzie dotyczyło wyłącznie tej

oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków **Nieruchomości Komercyjnej**, co do której zaktualizowało się uprawnienie do żądania jej zwrotu, chyba że dojdzie do wcześniejszego rozwiązania **Umowy**.

8. W okresie po przeniesieniu prawa własności **Nieruchomości Komercyjnych** na **Partnera Prywatnego**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, o której mowa w ust. 6 powyżej, skorzystanie z uprawnienia do żądania zwrotu następuje poprzez zawarcie umów sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** pomiędzy **Podmiotem Publicznym** a **Partnerem Prywatnym**. Zawarcie umowy sprzedaży (odsprzedaży) będzie poprzedzone wysłaniem przez **Podmiot Publiczny** do **Partnera Prywatnego** pisemnego oświadczenia o żądaniu zwrotu z uzasadnieniem, ze wskazaniem **Nieruchomości Komercyjnych**, której zwrot ma dotyczyć. W przypadku osiągnięcia **Stanu budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**, **Podmiot Publiczny** nie może zażądać zwrotu tej **Nieruchomości Komercyjnej**.
9. W celu zabezpieczenia uprawnienia **Podmiotu Publicznego** do żądania zwrotnego przekazania składnika majątkowego wraz z każdą **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Umową Przenoszącą własność Nieruchomości na terenie Portu** zostaną zawarte pomiędzy **Stronami** przedwstępne warunkowe umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** objętych **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Umową Przenoszącą własność Nieruchomości na terenie Portu**. Na mocy przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie do sprzedaży danej **Nieruchomości Komercyjnej** na rzecz **Podmiotu Publicznego**, w przypadku zaistnienia przesłanki do żądania przez **Podmiot Publiczny** zwrotu tej **Nieruchomości Komercyjnej**. Wraz z zawarciem jakiejkolwiek przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych**, o której mowa powyżej, **Partner Prywatny** każdorazowo udzieli **Podmiotowi Publicznemu** nieodwołalnego pełnomocnictwa, z prawem substytucji na rzecz pracowników **Podmiotu Publicznego**, do zawarcia w imieniu **Partnera Prywatnego** umów sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** w wykonaniu przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych**. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z pełnomocnictwa w przypadku wystąpienia warunków do zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** i niestawienia się **Partnera Prywatnego**, z przyczyn leżących po jego stronie, do podpisania umów przyrzeczonych (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych** 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 danej umowy przyrzeczonej sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnej**.
10. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do ujawnienia swoich roszczeń, o których mowa w ust. 9 powyżej w księgach wieczystych prowadzonych dla danej **Nieruchomości Komercyjnej**.

11. Na podstawie umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnej**, o której mowa w ust. 9 powyżej, **Partner Prywatny** zobowiązany będzie do faktycznego wydania składnika majątkowego **Podmiotowi Publicznemu**, na potwierdzenie czego zostanie sporządzony protokół zwrotu **Nieruchomości Komercyjnej**.
12. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do usunięcia wszystkich urządzeń, materiałów, sprzętu czy innych ruchomości lub robót tymczasowych z terenu **Nieruchomości Komercyjnej**, do dnia przekazania jej **Podmiotowi Publicznemu**.
13. W celu zwolnienia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 9 powyżej, **Partner Prywatny** poinformuje **Podmiot Publiczny** o osiągnięciu **Stanu budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**. 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 „0”** ostatniego **Obiektu Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**.
14. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do zweryfikowania, że nastąpiła przesłanka zwolnienia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 9 powyżej, według swojego wyboru, opierając się na wskazanej w ust. 13 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 „0”** przez ostatni z **Obiektów Celu Komercyjnego**, 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 „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego**, zastosowanie znajdzie § 35 **Umowy**.
15. **Podmiot Publiczny** złoży pisemne oświadczenie **Partnerowi Prywatnemu** w przedmiocie uznania bądź nieuznania, że został osiągnięty **Stan budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na **Nieruchomościach Komercyjnych** w terminie 15 (słownie: piętnaście) **Dni Roboczych** od dnia otrzymania od **Partnera Prywatnego** informacji w tym zakresie, o którym mowa w ust. 13 powyżej. Niezłożenie przez **Podmiot Publiczny** pisemnego oświadczenia w powyższym terminie jest równoznaczne ze stwierdzeniem przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego**.
16. W przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**, **Podmiot Publiczny** zwróci **Partnerowi Prywatnemu** dokument pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 9 oraz przedłoży **Partnerowi Prywatnemu** dokument zezwalający na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności, tj. roszczenia wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnej** w wymaganej **Prawem** formie, wskazanej przez **Partnera Prywatnego**, w terminie 15 (słownie: piętnaście) **Dni Roboczych** od dnia stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości**

- Komercyjnej** lub w przypadku niezłożenia przez **Podmiot Publiczny** oświadczenia w wymaganym terminie, o czym mowa w ust. 15 powyżej.
17. Wraz z zawarciem przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnej**, **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 Komercyjnej**, z którego **Partner Prywatny** będzie mógł skorzystać w przypadku stwierdzenia przez **Podmiot Publiczny**, że został osiągnięty **Stan budowy „0”** przez ostatni **Obiekt Celu Komercyjnego** na **Nieruchomości Komercyjnej** lub w przypadku niezłożenia przez **Podmiot Publiczny** oświadczenia w wymaganym terminie, o czym mowa w ust. 15 powyżej.
 18. Rozliczenie między **Stronami** w przypadku zażądania zwrotu **Nieruchomości Komercyjnej** nastąpi zgodnie z ust. 24 poniżej.
 19. W zakresie **Nieruchomości Celu Publicznego**, żądanie ich zwrotu, o którym mowa w ust. 2 powyżej może być zrealizowane przez cały **Okres Obowiązywania Umowy**.
 20. Skorzystanie z uprawnienia do żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Publicznego**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, o której mowa w ust. 21 poniżej, następuje poprzez wysłanie przez **Podmiot Publiczny** do **Partnera Prywatnego** pisemnego oświadczenia o żądaniu zwrotu z uzasadnieniem, ze wskazaniem **Nieruchomości Celu Publicznego**, której zwrot ma dotyczyć. Powyższe oświadczenie **Podmiotu Publicznego** składane jest równocześnie z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy o nieodpłatnym udostępnieniu **Nieruchomości**, jednak wypowiedzenie będzie dotyczyło wyłącznie tej **Nieruchomości Celu Publicznego**, co do której zaktualizowało się uprawnienie do żądania jej zwrotu, chyba że dojdzie do wcześniejszego rozwiązania **Umowy**.
 21. **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do skorzystania z prawa żądania zwrotu **Nieruchomości Celu Publicznego**, po wyczerpaniu procedury naprawczej, o której mowa w § 31 **Umowy**. W takim przypadku § 31 **Umowy** należy stosować odpowiednio.
 22. **Partner Prywatny** jest zobowiązany do usunięcia wszystkich urządzeń, materiałów, sprzętu czy innych ruchomości lub robót tymczasowych z terenu **Nieruchomości Celu Publicznego**, do dnia przekazania jej **Podmiotowi Publicznemu**.
 23. Rozliczenie między **Stronami** w przypadku zażądania zwrotu **Nieruchomości Celu Publicznego** nastąpi zgodnie z ust. 24 poniżej.
 24. Jeżeli składnik majątkowy był własnością **Partnera Prywatnego**, **Partnerowi Prywatnemu** przysługuje zwrot wartości składnika majątkowego według stanu z chwili przekazania. W innym przypadku, **Partner Prywatny** może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał ze składnika majątkowego. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość składnika w chwili przekazania **Podmiotowi Publicznemu**. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której **Podmiot Publiczny** na piśmie zażądał przekazania lub dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o przekazanie, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

25. W przypadku zwrotu którejkolwiek z **Nieruchomości Komercyjnych**, w przedmiocie zakresu **Przedsięwzięcia** i wynagrodzenia **Partnera Prywatnego**, odpowiednie zastosowanie znajdzie Załącznik nr 21 do **Umowy**.
26. W przypadku zwrotu **Nieruchomości Komercyjnej**, na której miał być realizowany **OCP**: budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** lub budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Obszarach Inwestycyjnych**, poza zastosowaniem ust. 25 powyżej, **Partner Prywatny** nie będzie zobowiązany do zrealizowania **Obiektu Celu Publicznego**, który na tej **Nieruchomości Komercyjnej** miał być zrealizowany. W takim przypadku **Podmiot Publiczny** nie będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za ten **Obiekt Celu Publicznego** na zasadach określonych w § 6 **Umowy**, a rozliczenie nastąpi na podstawie ust. 24 powyżej.
27. W przypadku zwrotu którejkolwiek z **Nieruchomości Celu Publicznego**, **Partner Prywatny** nie będzie zobowiązany do zrealizowania **Obiektu Celu Publicznego**, który na tej **Nieruchomości Celu Publicznego** miał być zrealizowany. W takim przypadku **Podmiot Publiczny** nie będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za ten **Obiekt Celu Publicznego** na zasadach określonych w § 6 **Umowy**, a rozliczenie nastąpi na podstawie ust. 24 powyżej.
28. **Strony** zgodnie oświadczają, iż prawo **Podmiotu Publicznego** do żądania zwrotu składników majątkowych nie stwarza po stronie **Partnera Prywatnego** żadnych roszczeń o jego wykonanie. Każdorazowo, w szczególności jeśli takie postępowanie będzie uwarunkowane względami zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami, **Podmiot Publiczny** będzie jednostronnie decydował czy uzasadnione jest w konkretnych okolicznościach skorzystanie z tego prawa.
29. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, zasady rozliczeń i zwrotu składników majątkowych określa § 31 i 32 **Umowy**. W takim przypadku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o nieodpłatnym udostępnieniu **Nieruchomości**, o którym mowa w ust. 7 i 20 powyżej będzie dotyczyło wszystkich **Nieruchomości** i może być złożone wraz z oświadczeniem o wcześniejszym rozwiązaniu **Umowy**. Na wypadek wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, **Partner Prywatny** także ustanowi zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 9 powyżej i ust. 9-17 powyżej znajdują odpowiednie zastosowanie.

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

1. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że do momentu osiągnięcia **Stanu budowy „0”** przez ostatni z **Obiektów Celu Komercyjnego** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**, przekazanej **Partnerowi Prywatnemu** na podstawie **Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** oraz **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**, nie ustanowi hipoteki ani nie zezwoli na ustanowienie takiej hipoteki na takiej **Nieruchomości Komercyjnej**. Inaczej mówiąc,

Partner Prywatny będzie uprawniony do ustanowienia lub zezwolenia na ustanowienie hipoteki na **Nieruchomości Komercyjnej** po osiągnięciu przez wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** realizowane na tej **Nieruchomości Komercyjnej Stanu budowy „0”**.

2. **Partner Prywatny** zobowiązuje się, że do momentu osiągnięcia przez wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego Stanu budowy „0”** na danej **Nieruchomości Komercyjnej** nie sprzeda tej **Nieruchomości Komercyjnej** na rzecz osoby trzeciej. Inaczej mówiąc, **Partner Prywatny** będzie uprawniony do sprzedaży **Nieruchomości Komercyjnej** na rzecz osoby trzeciej w przypadku osiągnięcia przez wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** realizowane na tej **Nieruchomości Komercyjnej Stanu budowy „0”**. **Strony** oświadczają, że powyższy zakaz nie odnosi się do możliwości zawierania:
 - 2.1 przez **Partnera Prywatnego** przedwstępnych umów sprzedaży **Nieruchomości Komercyjnych** oraz przedwstępnych umów sprzedaży danego **Obiektu Celu Komercyjnego** wraz z udziałem w **Nieruchomości Komercyjnej**, z tym zastrzeżeniem, że wyżej wspomniana umowa zawarta przez **Partnera Prywatnego** z osobą trzecią powinna mieć charakter warunkowy, a warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży danej **Nieruchomości Komercyjnej** powinno być osiągnięcie na danej **Nieruchomości Komercyjnej Stanu budowy „0”** przez wszystkie **Obiekty 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, oraz umów przedwstępnych sprzedaży (zawieranych z podmiotami innymi niż nabywcy w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.) lub dotyczących lokalu użytkowego lub jego części), których przedmiotem są lokale w danym **Obiekcie Celu Komercyjnego** wraz z udziałem w danej **Nieruchomości Komercyjnej**;
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 , o których mowa w ust. 2 powyżej.
4. Przez Osobę trzecią w rozumieniu postanowień ust. 2 powyżej **Strony** rozumiej osobę/podmiot inny, niż: **Podmiot Publiczny, Partner Prywatny**, spółki prawa handlowego, dla których Develia S.A. jest spółką dominującą oraz spółki powiązane z Develia S.A. w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.).

§ 29 Podział ryzyk pomiędzy Partnerami

1. **Podmiot Publiczny** ponosi ryzyka w zakresie:
 - 1) nieprzekazania w terminie **Nieruchomości Komercyjnych 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 Komercyjnych**, 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
 - 4) wystąpienia wad prawnych i fizycznych **Nieruchomości Celu Publicznego**, które mają wpływ na realizację **Przedsięwzięcia**, 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 lub, z którymi **Partner Prywatny** mógł się zapoznać na podstawie powszechnie dostępnych źródeł
 - 5) bezpodstawnego pozbawienia lub ograniczenia prawa do dysponowania na cele budowlane **Nieruchomościami Komercyjnymi** lub **Nieruchomościami Celu Publicznego**;
 - 6) 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**;
 - 7) posiadania wystarczających środków finansowych dla celów ewentualnych rozliczeń z **Partnerem Prywatnym** zgodnie z postanowieniami **Umowy**;
 - 8) zwiększenia w stosunku do zaplanowanych przez **Partnera Prywatnego** kosztów utrzymania **Obiektów Celu Publicznego** przekazanych **Partnerowi Prywatnemu** w **Okresie Utrzymania** spowodowanych wprowadzeniem zmian przez **Podmiot Publiczny**;
 - 9) niezgodności **Dokumentacji Projektowej** wchodzącej w skład **Decyzji**, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 4) **Umowy**, z **Prawem i Umową**, chyba, że **Partner Prywatny** wprowadził zmiany do powyższej **Dokumentacji Projektowej** – wówczas ponosi on ryzyka związane z wykonaniem **Umowy** w zakresie tych zmian i ich skutków.
2. **Partner Prywatny** ponosi ryzyka związane z wykonaniem **Umowy**, 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**, z wyłączeniem **Dokumentacji Projektowej** wchodzącej w skład **Decyzji**, o której mowa w § 26 ust. 1 pkt 4) **Umowy**, chyba, że **Partner Prywatny** wprowadził zmiany do powyższej **Dokumentacji Projektowej** – wówczas ponosi on ryzyka związane z wykonaniem **Umowy** w zakresie zmian i ich skutków;
 - 2) niedostosowania **Dokumentacji Projektowej** i **Dokumentacji Realizacji**

- Przedsięwzięcia** do założeń i warunków **Przedsięwzięcia** opisanych w **Umowie** z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**, z wyłączeniem **Dokumentacji Projektowej** wchodzącej w skład **Decyzji**, o której mowa w § 26 ust. 1 pkt 4) **Umowy**, chyba, że **Partner Prywatny** wprowadził zmiany do powyższej **Dokumentacji Projektowej** – wówczas ponosi on ryzyka związane z wykonaniem **Umowy** w zakresie zmian i ich skutków;
- 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**, z wyjątkiem: zwiększenia kosztów spowodowanych wprowadzeniem zmian przez **Podmiot Publiczny** (ryzyko w tym zakresie ponosi **Podmiot Publiczny**), oraz zwiększenia kosztów utrzymania 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) odmowy wydania przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej zgody na przeniesienie własności wszystkich lub niektórych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**;
 - 2) skorzystania z prawa pierwokupu przez **ZMPG** lub Skarb Państwa w stosunku do wszystkich lub niektórych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**;
 - 3) odmowy wydania przez **Organ konserwatorski** pozwolenia na sprzedaż nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Starowiślniej wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 555;
 - 4) 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: (a) zwrotu **Nieruchomości Celu Komercyjnego** wraz z odstąpieniem od realizacji **Obiektu Celu Komercyjnego** lub (b) wykreślenia z zakresu **Umowy** konkretnego **Obiektu Celu Publicznego** lub jego części. Decyzja w omawianym przedmiocie podejmowana jest w ramach procedury zmiany **Umowy** wskazanej w § 33 **Umowy**;
 - 5) warunków geologicznych i hydrologicznych, z odpowiednim zastosowaniem przepisu pkt 1 powyżej;
 - 6) wystąpienia **Siły wyższej**, z uwzględnieniem ust. 7-14 poniżej;
 - 7) zmiany, uchylecia lub wejścia w życie **Prawa**, jeżeli takie uchylenie, zmiana lub wejście w życie **Prawa** wpływa bezpośrednio na prawidłową, zgodną z **Umową** realizację **Przedsięwzięcia**, 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, uchylecia 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 30 (słownie: trzydziestu) **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**. Zawiadomienie, o którym mowa powyżej będzie w razie potrzeby aktualizowane przez **Partnera Prywatnego** w toku 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**. W przypadku wystąpienia znaczących konsekwencji finansowych po stronie **Partnera Prywatnego**, które nie mogą być usunięte pomimo dokonania zmian w **Harmonogramie**, znajdzie zastosowanie procedura przewidziana w § 33 **Umowy**. Przez znaczące konsekwencje finansowe strony rozumieją wzrost kosztów realizacji **Obiektu** przekraczający 20 % kosztów zakładanych w **AEF**. 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 § 35 **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 **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 § 32 ust. 6 zdanie trzecie i następne oraz ust. 7 **Umowy**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCF** 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego**

budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie da się przenieść **Dokumentacji Projektowej**. W każdym przypadku powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**;

- 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 § 32 ust. 8 zdanie trzecie i następne **Umowy**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP**: 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie da się przenieść **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**. W każdym przypadku powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**;
- 3) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, jeżeli **Podmiot Publiczny** nie może skorzystać z prawa zwrotu, (z uwagi na osiągnięcie przez wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** realizowane na danej **Nieruchomości Komercyjnej Stanu budowy „0”**), **Partner Prywatny** lub inny podmiot, na który **Partner Prywatny** przeniósł własność **Nieruchomości Komercyjnej** pozostanie właścicielem tej **Nieruchomości Komercyjnej**;
- 4) w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, które znajdują się w **Okresie Realizacyjnym**, jeżeli **Podmiot Publiczny** może skorzystać z prawa zwrotu, (z uwagi na nieosiągnięcie przez wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** realizowane na danej **Nieruchomości Komercyjnej Stanu budowy „0”**), **Podmiot Publiczny** może żądać zwrotu **Nieruchomości Komercyjnej** i skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w § 27 ust. 9 **Umowy**. W przypadku skorzystania przez **Podmiot**

Publiczny z prawa zwrotu, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz **Partnera Prywatnego** ceny **Nieruchomości Komercyjnej**, za którą **Nieruchomość Komercyjna** została sprzedana **Partnerowi Prywatnemu**. Nadto **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany do zwrotu **Partnerowi Prywatnemu** udokumentowanych nakładów koniecznych poniesionych przez **Partnera Prywatnego** na **Nieruchomościach Komercyjnych** w zakresie realizacji **Stanu budowy „0”**, z tym zastrzeżeniem, że przez nakłady **Strony** rozumieją wyłącznie koszty wykonanych prac projektowych i budowlanych w zakresie realizacji **Stanu budowy „0”**. 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 „0”** 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** oraz § 6 ust. 2 i 3 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** znajdzie odpowiednie zastosowanie. W przypadku nieprzedłożenia przez **Partnera Prywatnego** dokumentów, stanowiących podstawę do wyliczenia nakładów koniecznych poniesionych na **Nieruchomościach Komercyjnych**, **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 § 33 **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 odstąpienia od **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

§ 30 Okres Obowiązywania Umowy

1. **Umowa** wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez **Strony** i zostaje zawarta na **Okres Obowiązywania Umowy**, tj. 140 (słownie: sto czterdzieści miesięcy)
2. Z zastrzeżeniem postanowień **Umowy**, **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** wynosi 139

(słownie: sto trzydzieści dziewięć) miesięcy, liczonych od dnia podpisania **Umowy** i kończy się 31.05.2037 r. 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. Z zastrzeżeniem postanowień **Umowy**, **Okres Realizacji Przedsięwzięcia w zakresie OCP** wynosi 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) miesięcy, liczonych od dnia podpisania **Umowy** i kończy się 31.01.2034 r. 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 Celu Publicznego** wchodzącego w zakres **Przedsięwzięcia**.
4. **Okres Obowiązywania Umowy** obejmuje **Okres Realizacji Przedsięwzięcia, w tym Okres Realizacji Przedsięwzięcia w zakresie OCP i Okres Realizacji Przedsięwzięcia w zakresie OCK oraz Okres Utrzymania** (w zakresie w jakim nie pokrywa się z **Okresem Realizacji Przedsięwzięcia**).
5. **Umowa** wygasa z dniem zakończenia **Okresu Obowiązywania Umowy**, tj. 30.06.2037 r. chyba że nastąpi wcześniejsze rozwiązanie **Umowy** na podstawie **Prawa** lub **Umowy**.
6. **Okres Realizacji Przedsięwzięcia** może częściowo pokrywać się z **Okresem Utrzymania** z uwagi na sukcesywne oddawanie **Obiektów Celu Publicznego** do utrzymania **Partnerowi Prywatnemu**, z zastrzeżeniem § 25 ust. 7 **Umowy**.
7. **Umowa** będzie realizowana zgodnie z **Harmonogramem**, o którym mowa w § 16 **Umowy**.

§ 31 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** oraz **Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**, 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, tj. bez braków formalnych wniosku o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę **Obiektów** lub nie złoży

prawidłowego, tj. bez braków formalnych 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** któregośkolwiek 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** któregośkolwiek 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** któregośkolwiek z **Etapów** lub nie zakończy **Okresu Realizacyjnego** któregośkolwiek 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**, nie ustanowi któregośkolwiek 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 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** lub uchylenia się od zawarcia którejkolwiek z **Przyrzeczonych Umów Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** lub **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**, 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. 3-8 **Umowy**;
 - 11) ustanowienia przez **Partnera Prywatnego** hipoteki albo zezwolenia na ustanowienie hipoteki na **Nieruchomościach Komercyjnych** wbrew zakazowi z § 28 ust. 1 **Umowy**;
 - 12) dokonania przez **Partnera Prywatnego** sprzedaży **Nieruchomości Komercyjnych** wbrew zakazowi z § 28 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** lub **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu**, ale przed osiągnięciem **Stanu budowy „0”** przez wszystkie **Obiekty** na danej **Nieruchomości Komercyjnej**, **Partner Prywatny** zobowiązany jest do zwrotu takiej **Nieruchomości Komercyjnej**, na warunkach określonych w § 32 **Umowy**. Postanowienie § 27 ust. 28 **Umowy** znajduje odpowiednie zastosowanie.
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 31.05.2037 roku.

6. Uprawnienie **Podmiotu Publicznego** do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej wygasa, jeżeli **Podmiot Publiczny**: (a) 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, (b) po bezskutecznym upływie terminu do zastosowania się przez **Partnera Prywatnego** do wezwania, **Podmiot Publiczny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 90 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 utrzymywaniem któregośkolwiek z **Obiektów Celu Publicznego** lub będzie wykonywał je w sposób nienależyty w **Okresie Utrzymania**. **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: trzydzieści) **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** lub **Umowy Warunkowej Sprzedaży Nieruchomości na terenie Portu** lub **Umowy Przenoszącej własność Nieruchomości na terenie Portu** w terminie i na warunkach uzgodnionych przez **Strony** zgodnie z **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Przedwstępną Warunkową Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu** oraz w ciągu kolejnych 60 (słownie: sześćdziesięciu) **Dni Roboczych**, przy jednoczesnym nieuchyleniu się przez **Partnera Prywatnego** od zawarcia wraz z **Przyrzeczoną Umową Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub **Umową Przenoszącą własność Nieruchomości na terenie Portu** przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Celu Komercyjnego** lub przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży (odsprzedaży)

Nieruchomości Celu Komeracyjnego na terenie Portu;

- 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 i § 4 **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego** lub **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego na terenie Portu**;
- 5) **Podmiot Publiczny**, z przyczyn innych niż leżące po stronie **Partnera Prywatnego** uchyli się od zawarcia **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego** lub **Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Nieruchomości Celu Komeracyjnego na terenie Portu**;
- 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**;
- 8) skorzystania przez **Podmiot Publiczny** z pełnomocnictwa do odsprzedaży **Nieruchomości Komeracyjnych**, pomimo braku podstaw do skorzystania z tego pełnomocnictwa;
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 31.05.2037 roku.
12. Uprawnienie **Partnera Prywatnego** do odstąpienia od **Umowy** z przyczyn

określonych w ust. 8 powyżej wygasa, jeżeli **Partner Prywatny**: (a) nie wezwał **Podmiotu Publicznego** do zaprzestania naruszeń, o którym mowa w ust. 10 powyżej w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) 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, (b) po bezskutecznym upływie terminu do zastosowania się przez **Podmiot Publiczny** do wezwania, **Partner Prywatny** nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy** w terminie 45 (słownie: czterdziestu pięciu) 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**. **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 znajdują zastosowanie postanowienia § 34 **Umowy**.
15. Oświadczenie o wypowiedzeniu **Umowy**, złożone przez **Stronę**, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest skuteczne z upływem 2 (słownie: dwóch) miesięcy liczonych od dnia doręczenia drugiej **Stronie**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem zdania ostatniego. W zakresie doręczeń znajdują zastosowanie postanowienia § 34 **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 § 32 **Umowy**.

19. Oświadczenie o wypowiedzeniu **Umowy** złożone przez **Stronę** na podstawie niniejszego paragrafu wywołuje skutki na przyszłość (ex nunc).

§ 32 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 (słownie: 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 nienależyście 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**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP**: 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie jest możliwe przeniesienie **Dokumentacji Projektowej** lub **Decyzji Budowlanych**. Powyższe zobowiązanie w każdym przypadku nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych** i **Nieruchomości Celu Publicznego**. **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 prześle **Podmiotowi Publicznemu** dokumentację potwierdzającą poniesienie wskazanych kosztów przez **Partnera Prywatnego** (np. faktury otrzymane od projektantów). Faktura **Partnera Prywatnego**, o której mowa powyżej, musi być wystawiona na warunkach określonych w § 6 ust. 11 – 23. W takim przypadku umowa o nieodpłatnym udostępnieniu Nieruchomości oraz prawo do czasowego udostępnienia **Nieruchomości Partnerowi Prywatnemu** w celu opracowania **Dokumentacji Projektowej** lub przeprowadzenia badań/ogłędzin terenu ulegają automatycznemu rozwiązaniu, a zwrot **Nieruchomości Celu Publicznego** następuje na zasadach określonych w tej umowie.

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 § 35 **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** lub prac dotyczących tego **OCP dla OCP** o których mowa w § 6 ust. 31 i § 24 ust. 3 **Umowy**, do przekazania **Podmiotowi Publicznemu Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**, na warunkach określonych w § 20 ust. 6 **Umowy**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP** : 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie jest możliwe przeniesienie **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia**. Powyższe zobowiązanie w każdym przypadku nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**. **Partner Prywatny** zobowiązany jest także do przekazania **Obiektów Celu Publicznego** znajdujących się w budowie (wykonanych robót) lub wykonanych, których **Odbioru** nie dokonano, na warunkach określonych w § 24 ust. 10 **Umowy**. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy **OCP**: 1) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 16 wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu, położonych co najmniej na 2 **Nieruchomościach Celu Komercyjnego**, 2) budowa i sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** budynku/lokalu o innym przeznaczeniu, niż mieszkalny na potrzeby statutowe zakładu budżetowego pod nazwą Gdańskie Nieruchomości o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 400 m² wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu **na Nieruchomościach Celu Komercyjnego** w przypadku, w którym powyższe **OCP** są realizowane na **Nieruchomościach Komercyjnych**, które pozostaną własnością **Partnera Prywatnego** lub innego podmiotu, na który **Partner Prywatny** je przeniósł lub w przypadku, w którym z uwagi na charakter tych **OCP** nie jest możliwe ich przeniesienie. Powyższe zobowiązanie w każdym przypadku nie dotyczy **OCP**: sprzedaż na rzecz **Podmiotu Publicznego** 15 nowych, wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z odpowiadającym im udziałem w prawie własności gruntu położonych poza obszarem **Nieruchomości Komercyjnych i Nieruchomości Celu Publicznego**. 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** lub prace związane z budową **OCP**, o których mowa w § 6 ust. 31 i § 24 ust. 3 **Umowy** 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 znajdują 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**. W takim przypadku umowa o nieodpłatnym udostępnieniu **Nieruchomości** ulega **wypowiedzeniu**, a zwrot **Nieruchomości Celu Publicznego** następuje na zasadach określonych w tej umowie.

9. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy**, w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, które znajdują się w **Okresie Przygotowawczym** Umowa o nieodpłatnym udostępnieniu **Nieruchomości** ulega wypowiedzeniu, a zwrot **Nieruchomości Celu Komercyjnego** następuje na zasadach określonych w tej umowie.
10. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, w **Okresie Realizacyjnym**, z przyczyn leżących po stronie **Podmiotu Publicznego**:
 - 1) **Partner Prywatny** (lub inny podmiot, na który **Partner Prywatny** przeniósł własność **Nieruchomości Komercyjnej**) pozostanie właścicielem **Nieruchomości Komercyjnych** przeniesionych na jego rzecz wraz ze wszystkimi naniesieniami, które zostały przeniesione na rzecz **Partnera Prywatnego**, na których wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** osiągnęły **Stan budowy „0”**;
 - 2) w zakresie **Nieruchomości Komercyjnych** przeniesionych na rzecz **Partnera Prywatnego**, na których wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** nie osiągnęły **Stanu budowy „0”**, **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do żądania zwrotu **Nieruchomości Komercyjnych**, wyłącznie w przypadku ziszczenia się warunków określonych w przedwstępnych warunkowych umowach sprzedaży (odsprzedaży) **Nieruchomości Komercyjnych**.
11. W przypadku wcześniejszego rozwiązania **Umowy** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego**, w **Okresie Realizacyjnym**, z przyczyn leżących po stronie **Partnera Prywatnego**:
 - 1) w zakresie **Nieruchomości Komercyjnych**, na których wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** nie osiągnęły **Stanu budowy „0”**, **Podmiot Publiczny** zażąda zwrotu **Nieruchomości Komercyjnych**, i będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczeń, o których mowa w § 27 ust. 9 **Umowy**. Postanowienie § 27 ust. 28 **Umowy** ma odpowiednie zastosowanie. Nabycie **Nieruchomości Komercyjnych** przez **Podmiot Publiczny** nastąpi za taką samą cenę, za którą **Partner Prywatny**

nabył **Nieruchomości Komercyjne. Podmiot Publiczny** nie będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz **Partnera Prywatnego** jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych poniesionych przez **Partnera Prywatnego** na **Nieruchomości Komercyjne**. Wraz ze zwrotem **Nieruchomości Komercyjnych, Partner Prywatny** zobowiązany jest do przekazania **Podmiotowi Publicznemu**, bez prawa do wynagrodzenia, **Dokumentacji Realizacji Przedsięwzięcia** w zakresie **Obiektów Celu Komercyjnego oraz Obiektów Celu Publicznego**, budowanych na **Nieruchomości Komercyjnej**, w zakresie których zostanie zrealizowane przez **Podmiot Publiczny** uprawnienie do żądania jej zwrotu;

- 2) w zakresie **Nieruchomości Komercyjnych**, na których wszystkie **Obiekty Celu Komercyjnego** osiągnęły Stan budowy „0”, bądź w stosunku do których **Podmiot Publiczny** podjął decyzję na podstawie § 27 ust. 28 **Umowy** o niekorzystaniu z prawa żądania zwrotu, **Partner Prywatny** (lub inny podmiot, na który **Partner Prywatny** przeniósł własność danej **Nieruchomości Komercyjnej**) pozostanie właścicielem tych **Nieruchomości Komercyjnych**, a **Podmiot Publiczny** będzie uprawniony do żądania od **Partnera Prywatnego** odszkodowania w wysokości równej cenie sprzedaży danej **Nieruchomości Komercyjnej** określonej w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży Nieruchomości Celu Komercyjnego oraz Warunkowej Umowie Sprzedaży i Umowy przenoszącej Własność Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie Portu**. oraz, o ile na danej **Nieruchomości Komercyjnej** znajdują się zrealizowane **Obiekty Celu Publicznego** powiększonego o kwotę partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach budowy **Obiektów Celu Publicznego**,

§ 33 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** 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 uchylene 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 publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny co najmniej o 35% w stosunku do średnich cen na rynku Trójmiejskim z dnia złożenia **Oferty** ;
 - 14) z powodu okoliczności niezależnych od **Stron** nie będzie możliwe wykonanie **Przedsięwzięcia** zgodnie z **Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną**, 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** w tym: § 4, 5, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 **Umowy**;
 - 2) zakresu **Przedsięwzięcia** i sposobu jego zrealizowania, w tym: § 4, 5, 6, 32 **Umowy**;
 - 3) zobowiązań finansowych **Stron**, w tym wzajemnych rozliczeń w tym: § 4, 6, 11, 32 **Umowy**;
 - 4) terminów wykonania poszczególnych obowiązków składających się na

- Przedsięwzięcie** i innych elementów składających się na **Harmonogram** w tym: § 16, 30 **Umowy**;
- 5) wkładu własnego **Podmiotu Publicznego** w tym: § 5, 17, 26, 27,28 **Umowy**;
 - 6) podziału zadań i ryzyk w tym: § 29 **Umowy**;
 - 7) dokumentów finansowych oraz zasad wnoszenia wkładu własnego przez **Podmiot Publiczny** w tym: § 5, 6, 24, 26, 27,28, 32 **Umowy**.
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.% (jednakże w każdym wypadku w ramach określonych postanowieniami **MPZP**;
 - 2) zmianę wielkości udziału poszczególnych funkcji w obrębie danego **Obszaru Inwestycyjnego**, w zakresie nie większym niż 20 % (, jednakże w każdym wypadku w ramach określonych postanowieniami **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 (słownie; trzydzieści) **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**. Zapłata przez **Partnera Prywatnego** na rzecz **Podmiotu Publicznego** równowartości **Obiektu Celu Publicznego** nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez **Podmiot Publiczny**. **Podmiot Publiczny** będzie zobowiązany do zwrotu udokumentowanych nakładów koniecznych poniesionych na **Nieruchomość**, 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** 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.

§ 34 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** DEVELIA S.A z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Gen. Romualda Traugutta 45 50-416 Wrocław, tel. 71 79 88 0 10, e-mail: biuro@develia.pl
 - 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 **Obiektu Celu Publicznego** - dróg publicznych oraz terenów zielonych, 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 utrzymania **Obiektu Celu Publicznego** - Budowa basenu w rejonie ul. Krasickiego i Gałczyńskiego w Gdańsku, podmiotem uprawnionym do reprezentacji i kontaktu po stronie Podmiotu Publicznego będzie Gdański Ośrodek Sportu (80-221 Gdańsk, ul. Traugutta 29, numer telefonu 58 52 43 473 , numer faksu 58 52 43 493, adres e-mail biuro@sportgdansk.pl;
 - iii. w zakresie utrzymania **Obiektu Celu Publicznego** – Budowa budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka publicznego w parterze przy ul. Mylnej w Gdańsku, podmiotem uprawnionym do reprezentacji i kontaktu po stronie Podmiotu Publicznego będzie Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego w Gdańsku (80-103 Gdańsk, ul. Kartuska 5, numer telefonu 58 32 36 727, adres e-mail we@gdansk.gda.pl.
 - iv. 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; adres e-mail sekretariat@drmg.gdansk.pl);

- v. **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.

§ 35 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 17 do Umowy**. Powyższe nie ogranicza jednak prawa **Stron** do podejmowania działań w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń mających na celu zapobieżenie naruszenia prawa **Strony**.

§ 36 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**.

§ 37 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 § 29 ust. 14 i § 32 **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** uprawnień, 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 jakiegokolwiek z postanowień **Umowy** okaże się z jakiegokolwiek 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
Prywatnego**

W imieniu Partnera

Podpisy każdej ze Stron własnoręczne

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. **Analiza ekonomiczno-finansowa.**
- 1.9. Pismo Biura Zamówień Publicznych z dnia 26.09.2025 r. – (BZP.271.26.2023) o dokonaniu przez Zamawiającego pomyłek w ofercie.
- 1.10. Pismo Biura Zamówień Publicznych z dnia 26.09.2025 r. – (BZP.271.26.2023) Sprostowanie omyłki pisarskiej.
- 1.11. Pismo Konsorcjum firm Develia S.A. oraz NP. 11 Sp. z o.o. sp.k z dnia 26.09.2025 r, wyrażające zgodę na poprawienie omyłek w ofercie zgodnie z pismem BZP.271.26.2023 z dnia 26.09.2025 r.
- 1.12. Pismo WPG (6488241.MD) z dnia 07.10.2025 r. dotyczące wyłączenia z postępowania PPP „Nowy Port 2030+” działki 218/11 obręb 060.

Załącznik nr 1A -Informacja o wyborze oferty najkorzystniejszej z dnia 06.10.2025 r.

Załącznik nr 2 –Odpisy z rejestru przedsiębiorców KRS **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.

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 9A – Wzory dodatkowych protokołów **Odbioru OCP GN.**

Załącznik nr 10 – Wzór protokołu przekazania **Obiektu Celu Publicznego** do utrzymania.

Załącznik nr 11 – Wytyczne dotyczące realizacji **Obiektów Celu Publicznego.**

Załącznik nr 12 – Wykaz **Nieruchomości**.

Załącznik nr 13 - Wzór protokołu zwrotnego przekazania **Obiektu Celu Publicznego**
Podmiotowi Publicznemu.

Załącznik nr 14 - **Zakres Utrzymania OCP**.

Załącznik nr 15 - Umowa nieodpłatnego przekazania **Nieruchomości**.

Załącznik nr 15A - Oświadczenie **Podmiotu Publicznego** o zgodzie na dysponowanie
Nieruchomościami na cele projektowe

Załącznik nr 16 - **Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości**
Celu Komercyjnego.

Załącznik nr 16A - **Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości**
Celu Komercyjnego na terenie Portu.

Załącznik nr 17-Procedura rozwiązywania sporów.

Załącznik nr 18 - Katalog informacji ujawnionych.

Załącznik nr 19 - Poglądowa Mapa Obszaru Przedsięwzięcia.

Załącznik nr 20 – Działania promocyjno-społeczne prowadzone przez **Partnera**
Prywatnego.

Załącznik nr 21 - Zasady realizacji **Przedsięwzięcia** w przypadku nie dokonania
sprzedaży niektórych **Nieruchomości Celu Komercyjnego na terenie**
Portu.