### [projektowane postanowienia umowy]

### UMOWA DZIERŻAWY

**zwana dalej „Umową”,**

zawarta pomiędzy:

**Agencją Rozwoju Miasta Krakowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Królewskiej 57, kod 30-081, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000779952, NIP 6751698978, REGON 382850573, o kapitale zakładowym w kwocie 307 949 700,00 złotych, opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

**dr Jana PAMUŁĘ – Prezesa Zarządu**

zwaną dalej **„Wynajmującym”**,

oraz

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_ przy ulicy \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \_\_\_\_\_, kapitał zakładowy \_\_\_\_\_\_\_\_\_ PLN – opłacony w całości; NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentowaną przez:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*względnie:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prowadzącą/prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,NIP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, wpisaną/ym do CEiDG,*

zwaną/-ym dalej **„Operatorem”.**

PONIEWAŻ:

1. Wynajmujący jest spółką ze 100-procentowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków, a głównym celem jej działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami;
2. Wynajmujący jest właścicielem parkingu wielopoziomowego, szczegółowo opisanego w niniejszej Umowie (**„Parking”**);
3. Wynajmujący zdecydował się na wyłonienie operatora Parkingu, który w sposób profesjonalny zajmie się prowadzeniem takiej działalności;
4. W związku z powyższym, Wynajmujący przeprowadził przetarg \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, w ramach którego jako najkorzystniejsza wybrana została oferta Operatora.

W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. **Przedmiot Umowy**
   1. Wynajmującemu przysługuje prawo użytkowania wieczystego działki nr 320/7 położonej w Krakowie, przy ul. Piastowskiej 18, objętej księgą wieczystą KW Nr KR1P/00291121/5 oraz prawo własności działek nr 320/6 i nr 320/21, położonych pod tym samym adresem, objętych księgą wieczystą KW Nr KR1P/00291120/8 („**Nieruchomość**”).
   2. Wynajmujący przekazuje Operatorowi w dzierżawę budynek parkingu wielopoziomowego (cztero-kondygnacyjnego, w tym jedna kondygnacja podziemna) wybudowanego na Nieruchomości wraz z całą infrastrukturą oraz z miejscami postojowymi zewnętrznymi, drogami, w tym drogą dojazdową, jak również fragmentami terenów zielonych (zwane dalej łącznie **„Parkingiem”**). W skład Parkingu w szczególności wchodzą:
2. budynek parkingowy o pow. użytkowej 6 855,68m2zawierający 195 miejsc parkingowych
3. 12 miejsc parkingowych zewnętrznych (poza budynkiem wskazanym w lit. a powyżej) w kostce granitowej o łącznej pow. 189m2
4. chodniki z kostki granitowej o łącznej pow. 670m2
5. droga asfaltowa o pow. 627m2
6. droga stanowiąca wjazd na Parking o pow. 110m2

– opis Parkingu znajduje się w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy

* 1. Wynajmujący oświadcza, że budowa Parkingu i jego infrastruktury została zakończona i oddania do użytkowania we wrześniu 2023 roku, tj. jest infrastrukturą całkowicie nową, podlegającą gwarancji, w związku z czym na Operatorze ciążą szczególne obowiązki wskazane w dalszej części Umowy.
  2. Szczegółowy zakres Przedmiotu Umowy (tj. zakres Nieruchomości oddawanej w dzierżawę) zaznaczony został na mapie stanowiącej **Załącznik nr 2** do Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 4 Umowy (Opcja Call), przy czym:

1. Przedmiot Umowy zaznaczony został **kolorem czerwonym**
2. Teren oznaczony **kolorem zielonym** to zieleń, wyłączona spod Przedmiotu Umowy
3. Teren oznaczony **kolorem niebieskim** to naziemne miejsca parkingowe, wyłączone spod Przedmiotu Umowy, które mogą w trakcie trwania Umowy stanowić przedmiot Opcji Call opisanej w pkt. 4 Umowy.
   1. Wynajmujący oświadcza, że na Parkingu znajduje się 5 (pięć) punktów ładowania samochodów elektrycznych (w ramach jednej ogólnodostępnej stacji ładowania), zaś Operator oświadcza, że posiada doświadczenie w prowadzeniu parkingów z takimi stacjami.
   2. Wynajmujący oświadcza, że przekazywany Parking jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich.
   3. Operator zobowiązuje się prowadzić na terenie Parkingu działalność zawodową polegającą na odpłatnym lub bezpłatnym (wedle wyboru Operatora), nieprzerwanym udostępnianiu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i motocykli osobom trzecim (**„Dozwolony Użytek”**). Naruszenie powyższego zobowiązania stanowi podstawę wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego.
   4. Operator oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę, kwalifikacje oraz umiejętności niezbędne do realizacji niniejszej Umowy. Operator zobowiązuje się do świadczenia usług parkingu nieprzerwanie z najwyższą starannością. Operator zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu Umowy i prowadzenia z jego wykorzystaniem swojej działalności, zgodnie z przepisami prawa, Dozwolonym Użytkiem i obowiązującymi na Nieruchomości zasadami, w tym regulaminami.
   5. W ramach Umowy, Operator jest uprawniony własnym staraniem i na własny koszt do rozbudowy lub wymiany Sytemu Parkingowego Wynajmującego, o którym mowa w pkt. 8.1. Umowy, przy zachowaniu nie gorszych parametrów systemu. Operator jest uprawniony do wykonania rozbudowy lub wymiany przez cały okres trwania niniejszej Umowy, według swobodnego uznania Operatora, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Umowy, w tym w szczególności pkt. 7.4.
   6. Operator jest uprawniony do udostępniania na wybranej przez siebie podstawie prawnej, w tym na zasadzie najmu, podnajmu i/lub poddzierżawy miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie Parkingu na potrzeby prowadzenia działalności zgodnej z Dozwolonym Użytkiem, i do czerpania pożytków z tego tytułu.
4. **Przekazanie Przedmiotu Umowy**
   1. Przekazanie Parkingu oraz jego odbiór po zakończeniu Umowy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, przygotowanego przez Wynajmującego. Parking zostanie wydany Operatorowi po podpisaniu Umowy i dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w pkt. 14 Umowy, nie później niż w terminie do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ (**„Dzień Przekazania”**).
   2. Jeśli przekazanie Parkingu opóźni się z przyczyn leżących po stronie Operatora, wówczas za Dzień Przekazania uważa się piąty dzień od dnia przekazania przez Wynajmującego powiadomienia o gotowości Parkingu do przekazania.
   3. Operator oświadcza, że przed podpisaniem Umowy zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym Parkingu oraz z Systemem Parkingowym Wynajmującego, o którym mowa w pkt. 8.1. Umowy, i nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i roszczeń, jak również roszczeń z tytułu ewentualnych wad ukrytych Parkingu i/lub w/w Systemu. W szczególności Operator potwierdza, że Parking nadaje się do prowadzenia przez Operatora określonej w pkt. 1.7. powyżej działalności, bez konieczności dokonywania przez Wynajmującego nakładów koniecznych.
   4. Po zakończeniu Umowy, Operator jest zobowiązany pozostawić stan pełnego uporządkowania przekazanego Parkingu oraz przywrócić do stanu pierwotnego lub innego ustalonego z Wynajmującym, zgodnie ze szczegółowymi wymaganiami określonymi w pkt. 13 Umowy.
   5. Po zakończeniu Umowy, Wynajmujący zachowuje bezpłatnie ulepszenia i modyfikacje poczynione w Parkingu, będącego przedmiotem Umowy lub też może żądać przywrócenia Parkingu do stanu pierwotnego. Wybór w tym zakresie należy do Wynajmującego.
5. **Okres obowiązywania Umowy**
   1. Niniejsze Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 roku do dnia 31 grudnia 2043 roku (**„Podstawowy Okres Umowy”**).
   2. Niniejsza Umowa może zostać przedłużona jednostronnie przez Wynajmującego o kolejne okresy (na czas oznaczony), nie dłużej jednak niż łącznie o 10 lat, na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Operatorowi najpóźniej na 6 miesięcy przed zakończeniem aktualnego okresu najmu.
   3. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z ważnych przyczyn, z zachowaniem 3 (trzy)-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
   4. Przez ważne przyczyny Strony rozumieją poniższe przypadki:
6. wystąpienie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia,
7. z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, nie może być prowadzona działalność określona w pkt. 1.7. Umowy,
8. brak rozpoczęcia prowadzenia Parkingu przez Operatora bez uzasadnionych przyczyn oraz/lub niekontynuowanie jej pomimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego,
9. Operator prowadzi działalność, nie przestrzegając związanych z nią przepisów prawa,
10. Operator nie przestrzega obowiązków określonych w Umowie;
11. Operator używa Parkingu w sposób sprzeczny z Umową, w tym dopuszcza do powstania szkód i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
12. wysokość kar umownych naliczonych przez Wynajmującego osiągnie wartość 10% wartości czynszu netto za Podstawowy Okres Umowy,
13. Operator długotrwale prowadzi działalność w sposób, który wywiera wyraźny negatywny wpływ na wizerunek Wynajmującego,
14. na Operatora zostanie decyzją ostateczną nałożona kara przez UOKiK w związku ze stosowaniem w regulaminie Parkingu zapisu/ów za stosowanie nieuczciwych praktyk wobec konsumentów,
15. nie respektowania prawa pierwszeństwa w rezerwacji miejsc postojowych przez uczestników imprez organizowanych w budynku Krakowskiego Centrum Muzyki,
16. nie przystosowania systemu rezerwacji miejsc postojowych do wymogów współpracy z Krakowskim Centrum Muzyki zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
    1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę, informując o tym Operatora pisemnie, w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia przez Operatora obowiązujących przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy wraz z załącznikami, a w szczególności jeżeli Operator:
17. zalega z zapłatą czynszu lub innych należności za okres dwóch miesięcy,
18. narusza pkt. 1.7. Umowy,
19. odstąpił Przedmiot Umowy bez wiedzy Wynajmującego osobie trzeciej,
20. dokonuje zmian lub przeróbek na Parkingu bez zgody Wynajmującego,
21. zaprzestał działalności i\ lub wykonywania Umowy,
22. otrzyma trzykrotnie w ciągu kwartału kary umowne z tego samego tytułu spośród przypadków opisanych w pkt. 11.2. Umowy,
23. *w przypadku gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej: nie dochowuje zobowiązania określonego w pkt. 12.1 Umowy*.

Rozwiązanie Umowy z przyczyn wskazanych powyżej nie wymaga uprzedniego wezwania Operatora do zaprzestania naruszeń.

* 1. Niezależnie od powyższego Strony mogą odstąpić od Umowy w przypadkach wskazanych w przepisach prawa.

1. **Opcja Call**
   1. Wynajmujący oświadcza, że w skład infrastruktury Parkingu wchodzi również powierzchnia 403m2, zawierająca 15 zewnętrznych miejsc postojowych, wyłączona z Przedmiotu Umowy w chwili podpisania Umowy (**„Dodatkowe Miejsca Parkingowe”**).
   2. Dodatkowe Miejsca Parkingowe Wynajmujący udostępnia wykonawcy budowy Krakowskiego Centrum Muzyki (**„Wykonawca KCM”**), realizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie Parkingu.
   3. W przypadku rezygnacji przez Wykonawcę KCM z Dodatkowych Miejsc Parkingowych, Wynajmujący ma prawo wezwać Operatora do przejęcia Dodatkowych Miejsc Parkingowych (każdorazowo w ilości wskazanej przez Wynajmującego), które w takim przypadku wejdą automatycznie (tj. bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy) w skład Przedmiotu Umowy.
   4. Opcja Call może być wykonana w każdym czasie, jednorazowo lub wielokrotnie, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Żądanie musi zostać złożone na adres wskazany w komparycji Umowy lub mailowo (z zachowaniem wymogów określonych w art. 78[1] Kodeksu cywilnego) na adres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i będzie zawierało wskazanie ilości Dodatkowych Miejsc Parkingowych (od 1 do 15), których Opcja Call dotyczy. Zmiany w/w wskazanych adresów do doręczeń (również mailowego) możliwe są z zachowaniem wymogów określonych w pkt. 16.2 Umowy.
   5. Operator zobowiązany jest do przejęcia Dodatkowych Miejsc Parkingowych w terminie do 10 dni roboczych od dnia otrzymania oświadczenia Wynajmującego o skorzystaniu z Opcji Call.
   6. Przejęcie Dodatkowych Miejsc Parkingowych zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. **Cesja** 
   1. Operator nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Operator i nowy Operator.
   2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
3. **Szczegółowe obowiązki Operatora związane z prowadzeniem usług parkingowych**
   1. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Operator zobowiązany jest do prowadzenia usług parkingowych z wykorzystaniem Parkingu, na zasadach określonych w Umowie i jej Załącznikach, wymaganiach zawartych w dokumentacji przetargowej (w szczególności Warunkach przeprowadzenia przetargu i załącznikach) oraz Ofercie Operatora, stanowiących jednocześnie załączniki do niniejszej Umowy, jak również w zgodzie z całą przekazaną Operatorowi dokumentacją, nawet jeśli nie została wymieniona w Załącznikach do Umowy. Po uruchomieniu Krakowskiego Centrum Muzyki, Operator jest zobowiązany tak zorganizować pracę Parkingu, w tym systemu rezerwacji on-line, aby osoby uczestniczące w imprezach organizowanych w budynku Krakowskiego Centrum Muzyki, miały pierwszeństwo przy rezerwacji miejsc parkingowych. W szczególności Operator, najpóźniej w terminie 1 miesiąca od inauguracji działalności Krakowskiego Centrum Muzyki zapewni takie działanie Systemu Parkingowego Wynajmującego, które będzie umożliwiało rezerwowanie miejsc parkingowych uczestnikom imprez organizowanych w budynku Krakowskiego Centrum Muzyki z zachowaniem prawa pierwszeństwa.
   2. Operator zobowiązuje się w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy do stworzenia Regulaminu korzystania z Parkingu w porozumieniu z Wynajmującym oraz przestrzegania jego wszystkich postanowień.
   3. Zapisy Regulaminu korzystania z parkingu oraz wszystkie zmiany zapisów Regulaminu wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego. Operator zobowiązany jest do uwzględnienia w zakresie Regulaminu wszelkich uwag Wynajmującego, o ile takie zostaną przez Wynajmującego zgłoszone.
   4. Regulamin korzystania z parkingu i cennik opłat musi zostać umieszczony w widocznych miejscach dla korzystających z Parkingu, na dobrze widocznej tabliczce w formie uzgodnionej z Wynajmującym.
   5. Operator może stosować opłaty jednorazowe, jak również opłaty abonamentowe, obowiązujące w danym okresie czasu.
   6. W przypadku opłat jednorazowych, po dokonaniu opłaty klient korzystający z miejsca postojowego musi mieć zapewnione minimum 10 minut na opuszczenie Parkingu.
   7. Cennik za korzystanie z miejsc postojowych powinien być skalkulowany w sposób proporcjonalny do czasu korzystania z Parkingu przez klienta.
   8. Na biletach jednorazowych powinna zostać umieszczona informacja, gdzie znajdują się automaty płatnicze, o których mowa w pkt. 6.13. Umowy.
   9. Operator jest zobowiązany do zapewnienia bezpłatnego okresu postoju - minimum 10 minut.
   10. Operator jest zobowiązany do zapewnienia bezpłatnego wjazdu/wyjazdu do Parkingu pojazdów służb technicznych obsługujących Parking (wywóz śmieci, serwis gwarancyjny NDI itp.), a w razie potrzeby zapewnić im bezpłatny postój na czas trwania wykonywania przez nich prac.
   11. Operator jest zobowiązany do zapewnienia bezpłatnego wjazdu na Parking i natychmiastowego wpuszczenia oraz wyjazdu pojazdów uprzywilejowanych będących w akcji (pogotowie, policja, straż pożarna itp.).
   12. Operator zobowiązany jest zapewnić obsługę Parkingu, umożliwiającą bieżące rozwiązywanie problemów związanych z korzystaniem z Parkingu.
   13. Operator zobowiązuje się do zapewnienia osobom korzystającym z Parkingu jak najszerszych możliwości związanych z zakupem biletów. W szczególności Operator zapewni:
4. niezakłócone działanie automatów (kas) płatniczych umożliwiających płatność za pomocą gotówki oraz bezgotówkowo (karta płatnicza, karta kredytowa, blik itp.)
5. możliwość płatności i Internecie (np. za pomocą dedykowanej aplikacji lub z wykorzystaniem bankowości internetowej).

W związku z powyższym na Operatorze spoczywa obowiązek zawarcia stosownych umów z bankami lub innymi instytucjami finansowymi.

* 1. W momencie zawarcia Umowy Operator otrzymał od Wynajmującego dokumentację dotyczącą organizacji ruchu na Parkingu, stanowiącą **Załącznik nr 3**. O ile zajdzie taka konieczność, Operator na własny koszt wykona w niezbędnym zakresie również inne oznakowanie informacyjne Parkingu, tj. tablice kierunkowe i informacyjne i dokona ich montażu w uzgodnionych z Wynajmującym miejscach na terenie Przedmiotu Umowy. Operator zobowiązany jest do utrzymywania takiego oznakowania w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym na własny koszt, pod rygorem wykonania takich prac przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Operatora, bez uzyskiwania uprzedniej zgody sądu.
  2. Opłaty za korzystania z Parkingu będą ustalane przez Operatora i umieszczane w oficjalnym cenniku na terenie Parkingu, z zastrzeżeniem, że Operator będzie stosował ceny rynkowe (**„Opłaty”**).
  3. Operator pokrywa wszystkie koszty związane z prowizjami transakcji przy użyciu kart płatniczych oraz wszelkie koszty związane z uruchomieniem i działaniem terminali płatniczych umiejscowionych w automatach płatniczych.
  4. W każdym przypadku niemożliwości dokonania opłaty w automacie płatniczym Operator jest zobowiązany do umożliwienia dokonania opłaty w inny sposób lub umożliwienie wyjazdu bez dokonywania opłat.
  5. Wynajmujący wyraża zgodę na wprowadzenie do oznakowania Parkingu elementów identyfikacji wizualnej Operatora, w szczególności logotypu i nazwy, pod warunkiem przestrzegania przez Operatora w tym zakresie przepisów prawa, w tym prawa miejscowego (w szczególności uchwał Rady Miasta Krakowa).

1. **Szczegółowe obowiązki Operatora związane z dbaniem o infrastrukturę Parkingu oraz obowiązki dodatkowe**
   1. Operator zobowiązany jest do należytego dbania o infrastrukturę Parkingu, ze szczególnym uwzględnieniem faktu, że jest to infrastruktura nowa, podlegająca gwarancji wykonawcy Parkingu, tj. konsorcjum spółek: NDI S.A. z siedzibą w Sopocie oraz NDI SOPOT S.A. z siedzibą w Sopocie, reprezentowanego przez NDI S.A. (**„Wykonawca Parkingu”** lub **„NDI”)**.
   2. Do szczegółowych obowiązków Operatora należy w szczególności:
2. ścisłe postępowanie zgodnie z Instrukcją Użytkowania Obiektu dostarczoną przez Wykonawcę Parkingu, która stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy,
3. bieżące dbanie o stan techniczny Parkingu,
4. bieżące dbanie o zieleń wchodzącą w skład Przedmiotu Umowy,
5. odśnieżanie miejsc parkingowych oraz chodników, drogi dojazdowej i innych dróg wchodzących w skład Przedmiotu Umowy,
6. bieżące dbanie o porządek na Parkingu i jego estetykę,
7. założenie i prowadzenie książki obiektu budowlanego,
8. bezpośrednie przekazywanie usterek do NDI - dział usterkowy (e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), zgodnie z warunkami gwarancji i rękojmi NDI, stanowiącymi **Załącznik nr 5** do Umowy, z powiadomieniem ARMK (w okresie gwarancji NDI),
9. wykonywanie przeglądów okresowych zgodnie z Prawem budowlanym,
10. zabezpieczenie dostępu służbom technicznym oraz NDI w celach prowadzenia napraw i kontroli infrastruktury Parkingu
11. ponoszenie wszelkich kosztów napraw eksploatacyjnych (żarówki, filtry, oleje itp.)
12. podpisanie i złożenie deklaracji śmieciowej,
13. dokonanie wszelkich niezbędnych zgłoszeń, w tym zgłoszenie urządzeń chłodniczych zgodnie z przepisami do CRO,
14. przejęcie wszelkich obowiązków związanych z prowadzeniem ogólnodostępnej stacji ładowania wraz z wszystkimi punktami ładowania, znajdujących się na terenie Parkingu; Operator ma obowiązek niezwłocznego (nie później niż w terminie 7 dni od Dnia Przekazania) dokonania w EIPA zmiany (na siebie) operatora w/w ogólnodostępnej stacji ładowania . Zmiana w drugą stronę (lub na podmiot trzeci) zostanie dokonana niezwłocznie po zakończeniu Umowy.
    1. Do dodatkowych obowiązków Operatora należy:
15. zapewnienie 5 (pięciu) nieodpłatnych miejsc postojowych dla pracowników Wynajmującego (wraz z odpowiednimi identyfikatorami/kartami wjazdowymi itp.), celem kontroli Przedmiotu Umowy
16. umożliwienie niezakłóconego i bezpłatnego dostępu Wykonawcy KCM do Dodatkowych Miejsc Postojowych, tj. po drogach dojazdowych wchodzących w skład Przedmiotu Umowy, wraz z wydaniem odpowiednich identyfikatorów/kart wjazdowych itp.,
17. umożliwienie pracownikom Wynajmującego lub wynajętym przez niego firmom zewnętrznym bezpłatnego dostępu (przez Przedmiot Umowy) do zieleni nieobjętej Przedmiotem Umowy celem należytej pielęgnacji.
    1. Operator nie może dokonywać żadnych zmian w substancji Parkingu i jego urządzeń (np. szlabanów) bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący dopuszcza zmianę lub wymianę Systemu (software) Parkingowego Wynajmującego, przy zachowaniu funkcjonalności systemu, zgodnie z **Załącznikiem nr 6** do Umowy. Wynajmujący dopuszcza również zmianę lub wymianę hardware Systemu Parkingowego Wynajmującego po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi na ten System, a wcześniej – tylko w uzgodnieniu z wykonawcą tego Systemu oraz Wynajmującego i za ich zgodą.
    2. Operator zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu lub upoważnionej przez niego osobie wstęp na teren Przedmiotu Najmu, w terminie 3 dni od daty zgłoszenia Operatorowi takiej potrzeby. W sytuacjach awaryjnych Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba ma prawo wejść na teren Przedmiotu Najmu bez uprzedniego powiadomienia Operatora, przy czym w takim wypadku należy jak najszybciej poinformować o tym fakcie Operatora.
    3. Operator zobowiązany jest zapewnić całodobową ochronę przestrzeni Parkingu.
18. **System Parkingowy**
    1. Wraz z Parkingiem Wynajmujący przekaże Operatorowi dostęp do Systemu Parkingowego Wykonawcy, szczegółowo opisanego w **Załączniku nr 6** do Umowy.
    2. Miejsca instalacji urządzeń związanych z obsługą Systemu Parkingowego Wynajmującego (lokalizacja wjazdów i wyjazdów oraz szlabanów) jest przedstawiona w dokumentacji dotyczącej organizacji ruchu na Parkingu, stanowiącej **Załącznik nr 3** do Umowy.
    3. Operator w okresie trwania niniejszej Umowy, w dowolnie przez siebie określonym momencie jest uprawniony na własny koszt do rozbudowy lub zastąpienia software Systemu Parkingowego Wynajmującego, które będzie spełniać aktualne standardy świadczenia usług parkingowych. Zmiany w zakresie hardware obwarowane są warunkami określonymi w pkt. 7.4. Umowy.
    4. Wszelkie koszty związane z pracami opisanymi w pkt. 8.3., w tym związane z koniecznymi do wykonania w tym celu pracami służącymi z synchronizacją urządzeń z Systemem Parkingowym Wynajmującego, lub wymianą urządzeń Systemu, będą obciążały Operatora. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący ma prawo zatrzymać wszelkie ulepszenia dokonane przez Operatora bez obowiązku zwrotu kosztów lub też żądać od Operatora przywrócenia stanu poprzedniego, tj. z chwili zawarcia Umowy.
19. **Dodatkowe obowiązki Operatora**
    1. Przez cały okres trwania Umowy Operator zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w Przedmiocie Umowy w wysokości nie mniejszej niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych 00/100).
    2. W przypadku, gdy polisa ubezpieczeniowa utraci ważność przed zakończeniem obowiązywania niniejszej Umowy, Operator zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć dokumenty potwierdzające jej przedłużenie, nie później niż w terminie 7 dni przed dniem zakończenia ważności dotychczasowej policy.
    3. Operator ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie Przedmiotu Umowy w stosunku do stron trzecich w trakcie obowiązywania Umowy.
    4. Operator odpowiedzialny jest na zasadzie ryzyka za szkody powstałe w przekazanej infrastrukturze Parkingu, od chwili wydania do chwili zwrotu Parkingu. Operator jest zobowiązany do naprawy i pokrycia wszelkich kosztów z tytułu powstałych szkód.
    5. Wynajmujący ma prawo zaspokojenia swoich roszczeń z wpłaconej kaucji*/gwarancji*, o której mowa w pkt. 12. Wynajmujący ma prawo również naprawić szkodę na koszt Operatora, w przypadku gdy pomimo wyznaczenia terminu, Operator nie wykona obowiązku, o którym mowa w pkt. 9.4., tj. bez konieczności uzyskania zgody właściwego sądu.
    6. W przypadku wniesienia roszczenia względem Wynajmującego przez osoby, podmioty poszkodowane, za zdarzenia powstałe na terenie Parkingu będącego Przedmiotem Umowy (np. losowe, kradzież itp.) odpowiedzialność ponosi Operator.
    7. Operator przejmuje na siebie odpowiedzialność za bezpieczeństwo pożarowe Przedmiotu Umowy, a w szczególności:
20. nieingerowanie w systemy ppoż budynku i informowanie Wynajmującego oraz NDI (w czasie trwania gwarancji) o wszelkich zauważonych usterkach w systemach ppoż oraz brakach i uszkodzeniach sprzętu gaśniczego i środkach gaśniczych,
21. szkolenia okresowe swoich pracowników w zakresie ochrony przeciwpożarowej, obowiązków oraz zadań w zakresie zapobiegania pożarom i postępowania na wypadek pożaru (w tym pożaru pojazdu elektrycznego) na terenie Parkingu, w tym zapoznania pracowników z aktualną Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego dla budynku. Operator jest zobowiązany na życzenie Wynajmującego przedstawić dokumentację, potwierdzającą przeszkolenie pracowników.
    1. W przypadku ujawnienia jakichkolwiek zagrożeń Operator jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia upoważnionego pracownika Wynajmującego, Policji, Straży Pożarnej i innych służb odpowiednio do powstałego zagrożenia.
    2. Operator zobowiązany jest udostępnić w każdym czasie Przedmiot Umowy przedstawicielom Wynajmującego w celu sprawdzenia należytego wykonywania przez niego Umowy.
22. **Czynsz i inne opłaty**
    1. Z tytułu niniejszej umowy Operator zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł netto (słownie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ złotych 00/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki (**„Czynsz Podstawowy”**).
    2. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z Opcji Call, Operator oprócz Czynszu Podstawowego będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz za Dodatkowe Miejsca Parkingowe w wysokości odpowiadającej 0,4831% Czynszu Podstawowego za każde przejęte do obsługi Dodatkowe Miejsce Parkingowe + podatek VAT wg obowiązującej stawki (**„Czynsz Dodatkowy”**).
    3. W przypadku opisanym w pkt. 10.2. Czynsz Dodatkowy będzie doliczany do Czynszu Podstawowego.
    4. Oprócz Czynszu Podstawowego oraz Czynszu Dodatkowego, Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego roczny Czynsz Zmienny w kwocie odpowiadającej …% rocznego przychodu netto (liczonego bez podatku VAT) z Przedmiotu Umowy. Pierwszy Czynsz Zmienny zostanie obliczony na dzień 31 grudnia 2024 roku. Płatność Czynszu Zmiennego ustala się na 7 dni od dnia doręczenia poprawnie wystawionej faktury przez Wydzierżawiającego.
    5. Kwota Czynszu Zmiennego będzie podwyższana o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
    6. Najpóźniej do dnia 15 marca każdego roku trwania umowy, Operator będzie doręczał Wynajmującemu zestawienia przychodów Operatora netto uzyskanych na terenie Przedmiotu Umowy („Zestawienie”). Wynajmujący ma prawo weryfikacji tego zestawienia na podstawie dokumentów źródłowych przekazanych przez Operatora na żądanie Wynajmującego.
    7. Kwota Czynszu Podstawowego będzie naliczona najpóźniej od Dnia Przekazania wskazanego w pkt. 2.1. Umowy, kwota Czynszu dodatkowego – od dnia protokolarnego przekazania Dodatkowych Miejsc Parkingowych.
    8. Kwota Czynszu Podstawowego oraz kwota Czynszu Dodatkowego podlegać będzie corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim”. W przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik wskazany przez Wynajmującego.Indeksację przeprowadza się ze skutkiem na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego, począwszy od 1 stycznia 2024 roku. Wyrównanie opłat, w wyniku waloryzacji, będzie dokonane w ciągu 7 dni od dnia doręczenia Operatorowi faktury korygującej. Waloryzacja Czynszu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu. W zakresie waloryzacji Czynszu Strony wyłączają zastosowanie art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
    9. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że Czynsz Dodatkowy podlega waloryzacji niezależnie od tego, czy rozpoczęcie jego naliczania miało miejsce przed dniem 1 stycznia 2024 roku, czy nie.
    10. Niezależnie od Czynszu Podstawowego, Czynszu Dodatkowego (jeśli dotyczy) oraz Czynszu Zmiennego, Operator zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty równej:
23. podatkowi od nieruchomości w wysokości \_\_\_\_\_\_\_ rocznie, wyliczonej proporcjonalnie do wielkości Przedmiotu Najmu. Opłata ta będzie obciążała Operatora począwszy od Dnia Przekazania. Wynajmujący uprawniony jest do zmiany opłaty, o której mowa powyżej, każdorazowo przy zmianie wysokości tych opłat w oparciu o decyzję/dokument wystawiony przez właściwy organ. Wynajmujący zawiadomi Operatora o zmianie wysokości opłaty z przyczyn wskazanych powyżej, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, z wyrównaniem od 1 stycznia danego roku. Zmiana opłaty nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga podpisania aneksu;
24. kosztom ubezpieczenia Parkingu (ubezpieczenie mienia); na datę zawarcia Umowy koszty te wynoszą 10.201,00 złotych i obejmują okres ubezpieczenia do dnia 31 lipca 2024 roku. Z chwilą zawarcia umowy ubezpieczenia Parkingu na dalsze okresy Wynajmujący przedstawi Operatorowi kopię polisy i wskaże koszty ubezpieczenia Parkingu, które pokrywa Operator.
    1. Poza płatnościami określonymi w pkt. 10.1., 10.2., 10.4. oraz 10.10, Operator zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat za media związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu Umowy i prowadzoną działalnością, a w szczególności terminowego wnoszenia opłat za:
25. pobór energii elektrycznej, zgodnie ze wskazaniami liczników w sytuacji jeżeli takie liczniki są zainstalowane. W pozostałych przypadkach ryczałtowo na podstawie mocy zainstalowanych urządzeń odbiorczych lub na podstawie wskazań liczników zainstalowanych na koszt Operatora, z zastrzeżeniem pkt. 10.16. poniżej,
26. zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków, zgodnie ze wskazaniami wodomierza,
27. korzystanie z instalacji teletechnicznych,
28. wywóz odpadów - zgodnie z fakturą wystawioną przez dostawcę usług w oparciu o złożoną przez Operatora deklarację,
29. inne koszty eksploatacyjne Parkingu związane z przekazywaną jego infrastrukturą (jeśli dotyczy).

Opłaty opisane w niniejszym punkcie 10.11. będą obciążały Operatora na zasadzie refaktury wystawianej przez Wynajmującego.

* 1. Zapłata należności wskazanych w niniejszym paragrafie umowy następować będzie w poniższy sposób:

1. Operator będzie płacić Wynajmującemu Czynsz Podstawowy, Czynsz Dodatkowy oraz Czynsz Zmienny (łącznie: **„Czynsz”**), jak również opłaty za media wskazane w pkt. 10.10. **miesięcznie**, w terminie do 14 (czternaście) dni od wystawienia faktury lub odpowiednio: refaktury, dokonując przelewu na rachunek bankowy **wskazany przez Wynajmującego na fakturze VAT lub w innym pisemnym dokumencie.**
2. Opłaty, o których mowa w pkt. 10.10. Umowy, będą uiszczane przez Operatora na rachunek wskazany przez Wynajmującego rachunek, w terminie 14 dni od daty ich naliczenia przez Wynajmującego i poinformowania o tym Operatora przez Wynajmującego.
   1. W przypadku zwłoki w płatności Czynszu, opłat o których mowa w pkt. 10.10. lub opłat za media, o których mowa w pkt. 10.11. Operator zostanie obciążony odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
   2. Operator nie może potrącać z opłaty Czynszu i z opłat eksploatacyjnych żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
   3. Jeżeli zobowiązanie do dokonywania płatności za dzierżawę rozpocznie się lub przestanie obowiązywać w trakcie miesiąca, Czynsz i/lub inne opłaty wskazane w pkt. 10.10. oraz pkt. 10.11. za taki miesiąc obliczane są przez Wynajmującego i opłacane przez Operatora proporcjonalnie do czasu trwania Umowy w danym okresie.
   4. Wynajmujący dopuszcza możliwość zawarcia przez Operatora odrębnej (własnej) umowy na zakup energii elektrycznej
   5. Operator upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
   6. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP 6751698978.
   7. Operator oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   8. Faktury będą przesyłane przez Wynajmującego w formie elektronicznej na adres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Zmiana tego adresu przez Operatora wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego i nie stanowi zmiany Umowy.
3. **Odpowiedzialność, kary umowne, wykonanie zastępcze**
   1. Operator ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
   2. Strony ustalają, że Wynajmujący ma prawo naliczyć Operatorowi kary umowne z następujących tytułów:
4. za niewywiązanie się z obowiązku o którym mowa w pkt. 6.2. Umowy tj. stworzenia Regulaminu korzystania z parkingu w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy - w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki, do dnia faktycznego wywiązania się z tego obowiązku,
5. za brak dostarczenia nowej polisy zgodnie z pkt. 9.2. Umowy - w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki, do dnia faktycznego wywiązania się z tego obowiązku,
6. za niewywiązanie się z obowiązku o którym mowa w pkt. 6.12. Umowy, tj. zapewnienie obsługi Parkingu umożliwiającej bieżące rozwiązywanie problemów związanych z korzystaniem z Parkingu, karę w wysokości 400,00 zł (czterysta złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek,
7. za niewywiązywanie się z szczegółowych obowiązków Operatora określonych w pkt 7.2 Umowy karę w wysokości 300,00 zł (trzysta złotych 00/100) za każdy przypadek, za każdy dzień niewywiązania się, do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku,
8. za odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Operatora - w wysokości 300% Czynszu miesięcznego obowiązującego w momencie naliczenia kary,
9. za nieprzestrzeganie obowiązków Operatora innych niż wymienione powyżej, określonych w Umowie wraz z Załącznikami, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania Umowy - w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek lub za każdy dzień zwłoki, do dnia faktycznego wywiązania się z danego obowiązku.
   1. Przez termin „przypadek” rozumie się każde odstępstwo od obowiązków Operatora określonych w Umowie lub Załącznikach do niej. W szczególności przez „przypadek” rozumie się każdy obowiązek wymieniony w Umowie lub Załącznikach do niej w taki sposób, że jeden punkt lub podpunkt stanowi jeden przypadek.
   2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
   3. W przypadkach gdy Operator nie wykona obowiązków określonych w Umowie wraz z Załącznikami, po jednokrotnym mailowym wezwaniu przez Wynajmującego do prawidłowego wykonywania Umowy, Wynajmujący ma prawo do zlecenia zastępczego wykonania usługi i obciążenia Operatora kosztami do wysokości pełnej kwoty jej wykonania, potwierdzonymi fakturą wystawioną przez podmiot trzeci oraz kosztów manipulacyjnych w wysokości 500 zł za każde zlecenie zastępcze.
   4. Koszty zastępczego wykonania usług będą uiszczone przez Operatora w terminie 14 dni od daty wystąpienia Wynajmującego z żądaniem zapłaty.
   5. Wykonanie zastępcze, o którym mowa powyżej, nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego praw wynikających z niniejszej Umowy.
10. **Kaucja/ *Gwarancja bankowa/ubezpieczeniowa***
    1. Przed podpisaniem Umowy Operator wpłacił kaucję w kwocie \_\_\_\_*[kaucja będzie wynosić 6-krotność czynszu]*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / *Przed podpisaniem Umowy Operator dostarczył Wynajmującemu gwarancję bankową/ubezpieczeniową na kwotę \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, ważną co najmniej do 31 grudnia 2028 roku (Pierwszy Okres Obowiązywania Gwarancji), wg wzoru zaakceptowanego przez Wynajmującego. Co najmniej na dwa miesiące przed końcem Pierwszego Okresu Obowiązywania Gwarancji Operator przedłoży Wynajmującego gwarancję na kolejny okres (Kolejny Okres Obowiązywania Gwarancji), na warunkach gwarancji obowiązującej w Pierwszym Okresie Obowiązywania Gwarancji, lub lepszych. Procedura ta będzie powtarzana analogicznie w przyszłości – tak, aby zapewnić zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego przez cały Podstawowy Okres Umowy wskazany w pkt. 3.1. Umowy, jako również w kolejnych okresach, o których mowa w pkt. 3.2. (jeśli dotyczy) plus 6 miesięcy kalendarzowych. W przypadku braku dostarczenia przez Operatora kolejnej gwarancji każdorazowo w określonym powyżej terminie, Wynajmujący, niezależnie od uprawnienia do odstąpienia od Umowy zgodnie z pkt. 3.5.g, ma prawo skorzystać z gwarancji i przeznaczyć uzyskane środki na kaucję, która odtąd zastępować będzie gwarancję.*
    2. Wpłacona przez Operatora kaucja przeznaczona jest na zaspokojenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego pozostających w związku z niniejszą Umową np. zapłaty Czynszu i innych opłat, kar umownych, roszczeń z tytułu wyrządzonych przez Operatora szkód w przekazanej infrastrukturze Parkingu, pogorszenia stanu infrastruktury Parkingu (ponad normalne zużycie), zniszczenia zieleni na skutek nienależytej pielęgnacji i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Operatora zobowiązań umownych/ *Przedłożona przez Operatora gwarancja zabezpiecza zaspokojenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego pozostających w związku z niniejszą Umową np. zapłaty Czynszu i innych opłat, kar umownych, roszczeń z tytułu wyrządzonych przez Operatora szkód w przekazanej infrastrukturze Parkingu, pogorszenia stanu infrastruktury Parkingu (ponad normalne zużycie), zniszczenia zieleni na skutek nienależytej pielęgnacji i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Operatora zobowiązań umownych.*
    3. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji w trakcie trwania umowy Operator zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Operatora żadnych roszczeń powstałych w związku z Umową w dacie zwrotu Przedmiotu Umowy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu Umowy lub w drodze wzajemnych ustaleń może być rozliczona w inny sposób, na pisemny wniosek Operatora./ *W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości gwarancji w trakcie trwania umowy Operator zobowiązuje się do przedstawienia dodatkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o analogicznej treści, w wysokości do pełnej wysokości w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Operatora żadnych roszczeń powstałych w związku z Umową w dacie zwrotu Przedmiotu Umowy, gwarancja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu Umowy lub w drodze wzajemnych ustaleń może być rozliczona w inny sposób, na pisemny wniosek Operatora*
    4. Wynajmujący zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Operatora.
11. **Zwrot Przedmiotu Umowy**
    1. Operator zobowiązany jest zwrócić infrastrukturę Parkingu (wraz z ew. Dodatkowymi Miejscami Parkingowymi) najpóźniej do godz. 15:00 w ostatnim dniu obowiązywania Umowy w stanie niepogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie (w tym z uwzględnieniem porastania elewacji przez pnącza) oraz bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Operatora lub osób trzecich, które nie znajdowały się w Przedmiocie Najmu w chwili rozpoczęcia Umowy. Z czynności zwrotu Przedmiotu Umowy Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że zwrot infrastruktury Parkingu nastąpi wraz z należycie działającą instalacją fotowoltaiczną (w tym panelami) na poziomie wydajności nie mniejszym niż:
12. 80% - jeśli zakończenie Umowy nastąpi przed upływem 10 lat od Dnia Przekazania
13. 60% - jeśli zakończenie Umowy nastąpi po 20 latach od Dnia Przekazania
14. 40% - jeśli zakończenie Umowy nastąpi po 30 latach od Dnia Przekazania

w odniesieniu do wydajności w Dniu Przekazania (instalacja nowa).

* 1. Dla uniknięcia wątpliwości, jeśli Operator nie zwolni Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w pkt. 13.1., dalsze używanie Parkingu przez Operatora nie będzie rozumiane jako przedłużenie okresu dzierżawy, a art. 674 Kodeksu cywilnego nie będzie miał zastosowania.
  2. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy, Operator zobowiązuje się do rozliczenia oraz przekazania Wynajmującemu wszystkich kluczy, również dorobionych przez Operatora, a także zwrot wszystkich kart dostępu. W przypadku zgubienia lub uszkodzenia kart dostępu Operator zostanie obciążony kosztami z tytułu zakupu nowych kart równy cenie ustalonej przez dostawcę kart na dzień wyrobienia duplikatów kart. W przypadku zgubienia lub uszkodzenia kluczy Operator zostanie obciążony kosztami ich odtworzenia oraz wymiany zamków, które będą wynikać z konfiguracji systemu klucza. Koszty odtworzenia klucza i wymiany zamków naliczane będą zgodnie z obowiązującymi stawkami autoryzowanego wykonawcy na podstawie faktury wystawionej przez wykonawcę. Wynajmujący przez rozliczenie rozumie przekazanie wszystkich niewykorzystanych kart, kluczy, uregulowanie kosztów z tytułu zakupu kart, kluczy oraz inne niezbędne czynności jeśli okażą się konieczne.
  3. W przypadku, gdy Operator nie przekaże Wynajmującemu infrastruktury Parkingu będącej Przedmiotem Umowy w terminie, o którym mowa w pkt. 13.1., Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy w wysokości trzymiesięcznego Czynszu brutto, a także opłaty za koszty eksploatacyjne o których mowa w pkt. 10.11.
  4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Operatora w przekazanych pomieszczeniach.
  5. W przypadku braku opróżnienia Przedmiotu Najmu z ruchomości należących do Operatora w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, wówczas Wynajmujący może usunąć takie mienie i zdeponować je w pomieszczeniach magazynowych na koszt i ryzyko Operatora. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Operatora o miejscu składowania powyżej opisanego mienia oraz o poniesionych przez Wynajmującego kosztach jego składowania (za każdy dzień) oraz kosztach jego usunięcia. Wymienione koszty będą płatne na żądanie Wynajmującego i mogą zostać potrącone z zabezpieczenia ustanowionego zgodnie z pkt. 12 Umowy. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w trakcie usuwania lub składowania mienia należącego do Operatora. W przypadku gdy w terminie 3 miesięcy od dnia powiadomienia Operator nie zwróci Wynajmującemu kosztów poniesionych przez niego z tytułu składowania rzeczy i mienia Operatora, nie odbierze rzeczy i mienia, Wynajmujący ma prawo zlecić ich zniszczenie na koszt Operatora. Do kosztów mają zastosowanie powyższe postanowienia w zakresie potrącenia z zabezpieczenia.

1. **Akt poddania się egzekucji** 
   1. **Załącznikiem nr 7** do niniejszej Umowy jest oświadczenie złożone przez Operatora w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
2. wydania i opróżnienia Przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty ustania stosunku dzierżawy,
3. obowiązku zapłaty Czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy, o którym mowa w pkt. 13.4. Umowy - do kwoty 1.000.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100), z tym, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 12 miesięcy od daty rozwiązania Umowy, nie później niż do dnia 30 czerwca 2044 roku.
   1. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 14.1., Operator zobowiązuje się dostarczyć do Wynajmującego w terminie 3 dni roboczych od daty podpisania niniejszej Umowy. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie daje Wynajmującemu podstawę do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Operatora.
   2. Przed podpisaniem aktu poddania się egzekucji Operator prześle Wynajmującemu wzór oświadczenia do akceptacji.
   3. Koszt zawarcia aktu, o którym mowa w pkt. 14.1., ponosi Operator.
4. **Klauzula RODO**

Wypełniając obowiązek określony zapisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (dalej: RODO) informuję, że:

* 1. Administratorem Państwa danych osobowych jest **Agencja Rozwoju Miasta Krakowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**, ul. Królewska 57, 30-081 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS: 0000779952, posiadającą numer NIP: 6751698978, REGON: 382850573, o kapitale zakładowym w wysokości 307 949 700,00 PLN
  2. Z Administratorem można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych.

Dane kontaktowe do Administratora:

adres: ul. Królewska 57, 30-081 Kraków;

* 1. Inspektor ochrony danych

Administrator wyznaczył osobę odpowiedzialną za ochronę danych osobowych, tj. Inspektora Ochrony Danych, z którym kontakt jest możliwy za pośrednictwem:

1. adresu mailowego [iod@armk.pl](mailto:iod@armk.pl)
2. lub za pośrednictwem poczty tradycyjnej skierowanej na adres Administratora z dopiskiem „Do Inspektora Ochrony Danych”.
   1. Cele i podstawy przetwarzania - Administrator przetwarza dane osobowe w celu:
3. przeprowadzenia procedury konkursu ofert na dzierżawę parkingu przy ul. Piastowskiej 18 w Krakowie (art. 6 ust. 1 lit. c RODO)
4. realizowania przez Panią/Pana czynności na rzecz reprezentowanego podmiotu, na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora, jakim jest konieczność przetwarzania danych niezbędnych do zawarcia i realizacji umów z kontrahentami (art. 6 ust. 1 lit. f RODO),
5. ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami związanymi z przeprowadzeniem konkursu - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora. Uzasadnionym interesem Administratora jest w tym przypadku możliwość ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
   1. Okres przechowywania danych

Pani/Pana dane będą przechowywane przez okres niezbędny do wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przepisami obowiązującego prawa, w szczególności dla wypełnienia obowiązku archiwizacji dokumentów wynikających z ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

* 1. Odbiorcy danych
  2. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych są podmioty którym Administrator zleca wykonywanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych osobowych, w szczególności w zakresie obsługi poczty elektronicznej, hostingu, IT, obsługi administracyjnej, obsługi prawnej lub doradczej. Uprawnionym do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa, gdy wystąpią z takim żądaniem w oparciu o stosowną podstawę prawną.
  3. Dodatkowo informujemy, że: (prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych)

Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania od administratora:

1. dostępu do Państwa danych osobowych (art. 15 RODO),
2. sprostowania danych (art. 16 RODO),
3. ograniczenia przetwarzania (art. 18 RODO)
4. prawo do przenoszenia danych (art. 20 RODO),

a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych i prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Waszych danych (art. 17 RODO), Administrator wówczas nie może już przetwarzać tych danych osobowych, chyba że wykaże ona istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą, lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.

* 1. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
  2. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale stanowi warunek uczestnictwa w przetargu na wydzierżawienie Parkingu oraz złożenia oferty w tym postępowaniu. Konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości udziału w przetargu i złożenia oferty.
  3. Dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanym procesom podejmowania decyzji przez Spółkę, w tym profilowaniu.

1. **Postanowienia Końcowe**
   1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
   2. Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej Umowy, wszelkie powiadomienia i pisma przewidziane w niniejszej Umowie będą sporządzone pod rygorem nieważności na piśmie i przekazane bezpośrednio do rąk drugiej Strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania takiego powiadomienia, lub wysłane będą listem poleconym na adres drugiej Strony wskazany poniżej lub na inny adres, o którym Strony mogą się wzajemnie poinformować zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

Wynajmujący:

Agencja Rozwoju Miasta Krakowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie,

ul. Królewska 57, 30-081 Kraków

Operator:

(…)

W przypadku wysłania przesyłki listem poleconym za datę doręczenia będzie uznawany 7 (siódmy) dzień od daty nadania przesyłki.

* 1. W przypadku, gdy w niniejszej Umowie jest mowa o konieczności wezwania Operatora przez Wynajmującego do dokonania czynności, powstrzymania się od niej itp. i nie wskazano odrębnego terminu, wówczas termin w wezwaniu powinien wynosić co najmniej 7 dni roboczych.
  2. Strony upoważniają następujące osoby do bieżącego kontaktu w sprawach związanych z Wykonywaniem niniejszej Umowy:

Ze strony Wynajmującego: (…)

Ze strony Operatora: (…)

Zmiana tych osób nie stanowi zmiany Umowy. Dla swej skuteczności wymaga jednak zachowania formy, o której mowa w pkt. 4.4.

Osoby wskazane powyżej nie są upoważnione do dokonywania zmian Umowy.

* 1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, nierozwiązane za porozumieniem Stron, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
  2. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
  3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się z jakiegokolwiek powodu nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a Strony zobowiązują się na wniosek którejkolwiek z nich do zastąpienia tych nieważnych (nieskutecznych) postanowień postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.
  5. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej Umowy i nieujawniania jej jakimkolwiek osobom trzecim, poza przypadkami, gdy taki obowiązek wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Powyższy obowiązek nie dotyczy przekazywania przez Wynajmującemu informacji Gminie Miejskiej Kraków, jak również doradcom i/lub audytorom Stron.
  6. Umowa zostaje zawarta z chwilą złożenia ostatniego podpisu przez Strony lub jej umocowanych przedstawicieli.
  7. Integralną część Umowy stanowią jej Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Opis Parkingu
2. Załącznik nr 2 – mapa z zaznaczeniem Przedmiotu Umowy oraz Docelowych Miejsc Parkingowych
3. Załącznik nr 3 – dokumentacja dotycząca organizacji ruchu na Parkingu
4. Załącznik nr 4 - Instrukcja Użytkowania Obiektu
5. Załącznik nr 5 - warunki gwarancji oraz rękojmi NDI
6. Załącznik nr 6 - opis Systemu Parkingowego Wynajmującego
7. Załącznik nr 7 – akt poddania się egzekucji