**Zasadnicze warunki realizacji przedsięwzięcia przez partnerów uzgodnione w toku negocjacji są następujące:**

1. Na zakres inwestycji realizowanej w ramach przedsięwzięcia pn. „Budowa wielokondygnacyjnego parkingu podziemnego na placu Mikołaja Kopernika w Opolu wraz z zagospodarowaniem powierzchni Placu”, składa się:
   1. (1) zaprojektowanie i wybudowanie Parkingu podziemnego na **300 miejsc postojowych**, z czego minimum 200 w części publicznej;
   2. (2) zagospodarowanie Przestrzeni Publicznej - Placu Mikołaja Kopernika;
   3. (3) zaprojektowanie i wybudowanie Obiektu handlowo – usługowego;
   4. (4) zaprojektowanie i przebudowa Układu Drogowego:
      1. w rejonie wjazdu i wyjazdu z parkingu, umożliwiającego włączenie się do ruchu w ul. Żeromskiego w obu kierunkach;
      2. w rejonie ronda Pileckiego w zakresie budowy prawoskrętu w ul. Żeromskiego.
2. Warunki i wymagania Podmiotu Publicznego dotyczące realizacji Inwestycji zostały określone w Wymaganiach Podmiotu Publicznego, na które składają się:
   1. Charakterystyka Inwestycji realizowanej w ramach przedmiotu partnerstwa stanowiąca Załącznik Nr 4 do Projektu Umowy PPP;
   2. Mapa prezentująca granice nieruchomości, na której prowadzona będzie Inwestycja, stanowiąca Załącznik nr 1 do Projektu Umowy PPP.
3. Podmiot Publiczny zobowiąże się w Umowie PPP do doprecyzowania warunków zagospodarowania Przestrzeni Publicznej najpóźniej w terminie 4 miesięcy od podpisania Umowy, w formie "Wytycznych do opracowania koncepcji architektonicznej". Partner Prywatny będzie zobowiązany do uwzględnienia tych wytycznych przy opracowaniu Koncepcji, przy założeniu, że koszty realizacji zakresu nie przekroczą limitów budżetowych określonych w Umowie PPP.
4. Przedmiotem Umowy PPP będzie realizacja Inwestycji, a następnie utrzymanie i zarządzanie Parkingiem.
5. Okres trwania umowy (faza inwestycyjna i faza eksploatacyjna) wyniesie **30 lat**, w tym faza przygotowania i inwestycji - 4 lata (dokładnie 44 miesiące).
6. Szacowana wartość nakładów:
   1. na cały zakres inwestycji - **100 mln zł brutto**,
   2. na parking podziemny - **35 mln zł brutto,**
   3. na przebudowę Układu Drogowego (w tym prawoskręt) i zagospodarowanie Przestrzeni Publicznej - **6,8 mln zł brutto.**
7. Wartości nakładów wymienione w poprzednim punkcie stanowią minimalną wartość nakładów wymaganą przez Podmiot Publiczny, do której zobowiąże się Partner Prywatny w Umowie PPP.
8. Wielkość nakładów na przebudowę Układu Drogowego (w tym prawoskręt) i zagospodarowanie Przestrzeni Publicznej będzie przedmiotem oferty Partnera Prywatnego.
9. Wkładem własnym Podmiotu Publicznego do przedsięwzięcia będzie Nieruchomość (złożona z Nieruchomości Parkingowej i Nieruchomości Usługowej), zdefiniowana jak w **§ 1 punkty 13-15** załączonego Projektu Umowy PPP.
10. Partnerzy uzgodnili podział zadań i ryzyk zgodnie z **§7** załączonego Projektu Umowy PPP, zgodnie z którym:
    1. na zasadach określonych w Projekcie Umowy PPP, Partner Prywatny przyjmie w szczególności ryzyko prawidłowego zaprojektowania i wykonania Inwestycji, ryzyko związane z Eksploatacją Parkingu i osiąganymi z niego pożytkami w Okresie Trwania Umowy oraz ryzyko związane z zapewnieniem finansowania realizacji Przedmiotu Partnerstwa.
    2. Podmiot Publiczny poniesie ryzyko polityczne i społeczne związane z realizacją przedmiotu Umowy. Ponadto Podmiot Publiczny obciążają wszelkie ryzyka związane z Układem Drogowym, Przestrzenią Publiczną od chwili przejęcia tych środków trwałych od Partnera Prywatnego, w tym ryzyko ekonomiczne i eksploatacyjne. Podmiot Publiczny ponosi również ryzyko związane z wkładem własnym Podmiotu Publicznego, w zakresie i na zasadach określonych w Umowie PPP.
11. Podmiot Publiczny zobowiąże się do sprzedaży na rzecz Partnera Prywatnego Nieruchomości Usługowej po spełnieniu przez niego warunków określonych w **§ 22 ust 1** załączonego Projektu Umowy PPP. Wraz z Umową PPP zostanie podpisana przez partnerów Umowa Zobowiązująca.
12. Szacowana cena sprzedaży Nieruchomości Usługowej wynosi **6,3 mln zł brutto**. Cena ta jest ceną minimalną, za którą Podmiot Publiczny sprzeda nieruchomość Partnerowi Prywatnemu. Cena sprzedaży nieruchomości będzie przedmiotem oferty Partnera Prywatnego.
13. Płatność za Nieruchomość Usługową będzie rozłożona na 2 raty. Partner Prywatny zobowiąże się udzielić zabezpieczenia wierzytelności Podmiotu Publicznego wynikającej z niezapłaconej części ceny nieruchomości, w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomości Usługowej lub w innej formie, o której mowa w **§ 38 ust. 2** załączonego Projektu Umowy PPP. Na wniosek Partnera Prywatnego Podmiot Publiczny może również udzielić zgody na inną niż wymienione w Umowie PPP formę zabezpieczenia.
14. Strony ustaliły, iż wynagrodzeniem Partnera Prywatnego za realizację Przedmiotu Partnerstwa jest prawo do korzystania i pobierania wszelkich pożytków z Inwestycji, z wyłączeniem Układu Drogowego oraz Przestrzeni Publicznej.
15. Strony ustaliły, iż dodatkowo Partner Prywatny otrzyma od Podmiotu Publicznego wynagrodzenie za wybudowanie Układu Drogowego i Przestrzeni Publicznej w kwocie odpowiadającej zadeklarowanej w ofercie wartości nakładów na ten zakres. Strony zgodziły się, iż wynagrodzenie to będzie podlegało potrąceniu na warunkach określonych w **§ 22** załączonego Projektu Umowy PPP, tj. z kwotą należną Podmiotowi Publicznemu z tytułu sprzedaży Nieruchomości Usługowej, w wysokości odpowiadającej II racie należności, o której mowa **§ 22 ust.2, lit b)** załączonego Projektu Umowy PPP.
16. Strony również ustaliły, iż Podmiot Publiczny zobowiąże się do uiszczenia na rzecz Partnera Prywatnego jednorazowej ryczałtowej płatności w ramach rozliczenia za nakłady w części publicznej - **500 tys. zł brutto**.
17. Partnerzy uzgodnili, iż Partner Prywatny będzie zobowiązany do świadczenia ogólnodostępnych usług parkingowych, tj. w wymiarze 24 godzin na dobę przez cały rok. Za udostępnianie miejsc parkingowych Partner Prywatny będzie pobierał opłaty parkingowe określone w cenniku. Maksymalna opłata za miejsce parkingowe nie może być jednak wyższa niż stawki uchwalone przez Radę Miasta Opole dla Strefy „A” płatnego parkowania, za godzinę postoju.
18. Partner Prywatny będzie uprawniony do pobierania opłat za parkowanie naliczonych zgodnie z przyjętą stawką, spełniającą warunki, o których mowa w zdaniu poprzednim, przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu w ciągu całego roku kalendarzowego. Partner Prywatny będzie także uprawniony do zastosowania w cenniku polityki cenowej promującej klientów Obiektu Handlowo - Usługowego.
19. Partner Prywatny zobowiąże się ustanowić zabezpieczenie należytego wykonania Umowy celem pokrycia roszczeń, które mogą powstać w toku wykonywania Umowy PPP, w tym w szczególności z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej, kar umownych, rękojmi za wady i gwarancji jakości robót budowlanych oraz prac remontowych, a także niezłożenia kolejnego zabezpieczenia w terminie, w kwocie 1 mln zł. Kwota zabezpieczenia będzie zmniejszana w trakcie realizacji umowy na warunkach określonych **§ 38** załączonego Projektu Umowy PPP.