

Umowa

dotycząca zasad rozliczania i administrowania „Parkingu dwupoziomowego w Limanowej, ul. Ks. Łazarskiego, dz.388, 380/3”, realizowanego w ramach projektu „Rewitalizacja Miasta Limanowa poprzez zagospodarowanie przestrzeni publicznej na cele społeczne”

zawarta w dniu 30.04.2017 w Limanowej

pomiędzy:

Parafią Rzymskokatolicką pw. Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej, w imieniu której działa Proboszcz Parafii Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej ks. dr Wiesław Piotrowski

a

Miastem Limanowa, w imieniu którego działa Burmistrz Miasta Limanowa Władysław Bieda

§ 1

1. Parafia Rzymskokatolicka pw. Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej jest właścicielem działki ewidencyjnej nr 388 oraz 380/3 objętej KW nr NS1L/00027331/1, na której w chwili obecnej funkcjonuje ogólnodostępny parking płatny prowadzony przez Parafię. Na podstawie porozumienia pomiędzy Parafią Rzymskokatolicką pw. Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej a Miastem Limanowa z dnia 04.07.2017r. Miasto Limanowa uzyskało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – budowę dwupoziomowego parkingu.
2. Miasto Limanowa pozyskało dofinansowanie ze środków pomocowych Unii Europejskiej na realizację projektu: „Rewitalizacja Miasta Limanowa poprzez zagospodarowanie przestrzeni publicznej na cele społeczne”, w tym na zadanie inwestycyjne pn. „Przebudowa i rozbudowa parkingu dwupoziomowego w Limanowej, ul. Ks. Łazarskiego, dz. 388, 380/3”, w kwocie 2 693 643,75 zł.
3. Na podstawie ustaleń stron niniejszej umowy Miasto Limanowa opracowało Program Funkcjonalno Użytkowy (PFU) wraz z koncepcją rysunkową zamierzonego przedsięwzięcia oraz w wyniku procedur przetargowych wybrało wykonawcę dla opracowania projektu budowlanego wraz wykonaniem robót budowlanych i inspektora na nadzór tych robót. Koszt wykonania robót budowlanych wraz z opracowaniem projektu budowlanego z jego zatwierdzeniem i uzyskaniem pozwolenia na budowę to 9 960 103,46 zł brutto. Prowadzenie nadzoru nad tymi robotami to 68 800 zł brutto.

§ 2

1. Miasto Limanowa pełni funkcję inwestora zadania inwestycyjnego opisanego w § 1.
2. Parafia Rzymskokatolicka pw. Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej, jako strona umowy, ma prawo uczestniczenia w procedurze odbioru zadania wskazując przedstawiciela do komisji odbiorowej.
3. Strony ustalają, iż po oddaniu inwestycji do użytku, zarządzającym parkingiem będzie Miasto Limanowa do czasu zakończenia spłaty kredytu.

4. Zarząd opisany w pkt 3 ma na celu w szczególności zwrot nakładów poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego opisanego w § 1, a nie pokrytych ze środków dotacji, na zasadach opisanych w postanowieniach poniższych oraz w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Łączny koszt inwestycyjny budowy „Parkingu dwupoziomowego w Limanowej, ul. Ks. Łazarskiego, dz.388, 380/3” wynosi obecnie 10 028 903,46 zł.
2. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności związanych czy to z robotami dodatkowymi, czy innymi opłatami, kwota kosztu inwestycyjnego budowy może ulec zmianie.
3. Miasto Limanowa, jako inwestor zamierzonego przedsięwzięcia, zakłada zwrot z podatku VAT kwoty 1 875 323,41zł według wysokości kosztu inwestycyjnego na dzień podpisania umowy.
4. Miasto Limanowa, dla zbilansowania kosztu inwestycyjnego według wysokości na dzień podpisania umowy, zaciągnie kredyt w wysokości 5 404 001,34 zł na okres 20 lat. Spłata kredytu przebiegać będzie w następujący sposób: w okresie pierwszych 5 lat będzie karencja w spłacaniu kapitału i spłacane będą tylko odsetki; po tym okresie przez kolejne 15 lat nastąpi spłata kredytu w równych ratach miesięcznych (kapitał + odsetki).

§ 4

1. Miasto Limanowa, jako ustalony między stronami administrator przebudowanego i rozbudowanego parkingu, wyliczyło szacunkowe przychody oraz koszty funkcjonowania parkingu związane z zatrudnieniem pracowników obsługi, kosztami zużycia energii elektrycznej, zużycia materiałów eksploatacyjnych, kosztami podatków oraz obsługi kredytu.
2. Załącznik nr 1 do umowy przedstawia schemat rozliczeń między stronami niniejszej umowy wg stanu na dzień zawarcia umowy, przy czym zasady rozliczeń z niego wynikające będą przez strony stosowane odpowiednio także w przypadku zmiany składników nakładów poniesionych przez Miasto, związanych ze zmianami stóp procentowych kredytu bankowego lub kosztów zarządzania parkingiem.
3. Powstały dochód z funkcjonowania parkingu będzie dzielony między stronami po połowie.
4. Ostateczne kwoty związane z przychodami jak i kosztami będą możliwe do określenia w trakcie funkcjonowania zrealizowanego przedsięwzięcia.

§ 5

Umowę zawarto w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Parafia Rzymsko Katolicka
pw. Matki Boskiej Bolesnej
w Limanowej


Ks. dr Wiesław Piotrowski
PROBOSZCZ
Parafii Matki Boskiej Bolesnej
w Limanowej

PARAFIA RZYMSKOKATOLICKA
pw. Matki Boskiej Bolesnej
w Limanowej
ul. Jana Pawła II 1, 34-600 Limanowa
tel. 18 337 22 64

Miasto Limanowa

MIASTO LIMANOWA
ul. Jana Pawła II 9
34-600 Limanowa
tel./fax 018 3371 041
NIP 737-10-04-591, REG. 491893233


BURMISTRZ MIASTA

mgr inż. Władysław Bieda

Załącznik nr 1 do umowy

PARKING – KOSZTY I PRZYCHODY W NOWEJ RZECZYWISTOŚCI

Aby nie doprowadzić do tego, że centrum Miasta Limanowa wymiera, co dzieje się w miastach w których nie ma w ich centrach parkingów, podjęta została inicjatywa budowy parkingu piętrowego w miejscu najbliższej położonym w stosunku do Rynku. Jedynym miejscem na którym można było to zrobić była działka o numerze 388, położona przy ul. Księdza Łazarskiego, na której obecnie funkcjonuje parking prowadzony przez Parafię pod wezwaniem Matki Boskiej Bolesnej w Limanowej. Parafia jest też właścicielem działki.

Uzyskaliśmy na tą inicjatywę zgodę Parafii co zostało potwierdzone porozumieniem podpisanym w dniu 4.07.2017r., w którym w ogólny sposób zostały określone warunki współpracy Miasto – Parafia w tym zakresie (załącznik nr1).

Miasto wykonało wstępny projekt, kosztorys inwestorski budowy parkingu jak również ujęło to zadanie w Programie Rewitalizacji Miasta w oparciu o który został sporządzony wniosek na rewitalizację w którym zadanie budowa parkingu zostało ujęte jako jedno z trzech zadań rewitalizacyjnych obok zadania „ Rewitalizacja Rynku” i „Rewitalizacja Parku”. Łącznie na realizację programu rewitalizacji na trzy zadania uzyskaliśmy dotację w wysokości 75% do kosztów wynikających z kosztorysów inwestorskich sporządzonych w 2017r. W przypadku parkingu było to 75% dotacji w stosunku do kosztu netto w związku z tym, że parking ma funkcjonować po rozbudowie za odpłatnością, w której będzie naliczony podatek VAT, co daje możliwość odzyskania VAT od kosztów inwestycyjnych. Poniżej zamieszczona tabela podaje planowane koszty i wielkość dotacji jaką uzyskaliśmy na zadanie „ Parking”

Nazwa zadania	Planowane koszty i dotacje				Planowany wkład własny	
	Koszty planowane		Planowana wysokość dotacji			
	koszt brutto	koszt netto	VAT	w zł		w %
Przebudowa i rozbudowa parkingu - całość	4 417 575,75	3 591 525,00	826 050,75	2 693 643,75	75%	897 881,25

Jak widać z powyższej tabeli, koszt brutto planowany był w wysokości 4 417 575,75 zł na podstawie kosztorysu inwestorskiego, który zresztą został zweryfikowany przez jedną z firm budowlanych. Do takiego kosztu otrzymaliśmy dotację w wysokości 2 693 643,75zł, co stanowi 75% kwoty netto. Przy takim koszcie i dotacji wkład własny był na poziomie 897 881,25 zł i miał być zrealizowany poprzez zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego przez miasto, który później będzie spłacony z dochodów z parkingu. Wielkość kredytu była niewielka

w stosunku do wielkości parkingu i możliwości do uzyskania dochodów z opłaty za parkowanie, dlatego też we wstępnym porozumieniu z Parafią w taki sposób zapisane zostały rozwiązania finansowe.

Po uzyskaniu dotacji na całą rewitalizację i podpisaniu umowy dotacyjnej przystąpiliśmy do postępowania przetargowego na wybór wykonawcy i wtedy okazało się, że koszt budowy w składanych ofertach przez firmy budowlane jest ponad dwukrotnie wyższy od kosztu planowanego. W związku z tym przetarg został unieważniony. Ogłosiliśmy kolejny przetarg w którym również zostały złożone oferty nie niższe niż w pierwszym postępowaniu. Wówczas zleciłmy uszczegółowienie programu funkcjonalno - użytkowego budowli o rysunek szczegółowy. Został na nowo na podstawie rysunków wykonany przedmiar robót i kosztorys inwestorski, który pokazał, że w czasie od pierwszego kosztorysu ceny wzrosły dwukrotnie. Ogłosiliśmy trzeci przetarg i wybrana została najtańsza oferta w której koszt prac budowlanych wynosi 9 960 103,46 zł brutto. Wybrany również został inspektor nadzoru i koszt nadzoru wynosi 68 800,00 zł brutto co daje nam łączny koszt inwestycyjny 10 028 903,46 zł brutto. Zestawienie kosztów pokazuje poniższa tabela.

Nazwa zadania	Rzeczywiste koszty i dotacje					
	Koszty rzeczywiste			Rzeczywista wysokość dotacji		Rzeczywisty wkład własny
	koszt brutto	koszt netto	VAT	w zł	w %	
Przebudowa i rozbudowa parkingu - prace budowlane	9 960 103,46	8 097 645,09	1 862 458,37			
Przebudowa i rozbudowa parkingu - nadzór inwestorski	68 800,00	55 934,96	12 865,04			
RAZEM	10 028 903,46	8 153 580,05	1 875 323,41	2 693 643,75	33%	5 404 001,34

Koszt inwestycyjny wzrósł ale dotacji nie otrzymamy większej niż przyznana czyli w wysokości 2 693 643,75zł. Będziemy mogli odzyskać większy nominalnie podatek VAT w wysokości 1 875 323,41zł, ale aby zamknąć finansowo inwestycję konieczne jest zaciągnięcie kredytu w wysokości 5 404 001,34 zł.

Ktoś zadał pytanie czy nie należało zrezygnować z tego zadania w tej sytuacji? Dokonałmy takiej analizy i doszliśmy do wniosku, że nie należy zrezygnować z kilku powodów:

1. Miastu parking jest potrzebny.
2. Nie można zrezygnować tylko z jednego zadania, trzeba by zrezygnować z całej rewitalizacji czyli również z rewitalizacji Rynku i Parku.

Razem koszty przedstawiają się następująco:

Okresy kredytowania	2020 - 2025	2025 - 2040
Koszt raty kredytu	12 609,34 zł	37 060,00 zł
Koszt zatrudnienia obsługi 3 etaty	12 639,00 zł	12 639,00 zł
Koszty energii, wody	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty materiałów	1 500,00 zł	1 500,00 zł
Koszty podatków	17 000,00 zł	17 000,00 zł
Koszty razem/ m-c	48 748,34 zł	73 199,00 zł

Planowane przychody z parkingu:

- 1) Przychody z opłaty za parkowanie

Planowana wysokość opłat

Wielkość opłat	brutto	netto
Opłata parkingowa	3,00 zł	2,44 zł
Opłata za korzystanie z toalet	3,00 zł	2,44 zł

Opłata za parkowanie byłaby na takim samym poziomie jak w RYNKU gdzie wynosi 3zł/ godz., przy czym tutaj opłata byłaby naliczana przy wyjeździe za rzeczywisty czas parkowania i to będzie korzystniejsze dla parkujących niż opłata „z góry”, gdzie trzeba zwracać uwagę aby nie przekroczyć zaplanowanego wcześniej czasu postoju.

Planowane przychody:

Okresy kredytowania	2020 - 2025	2025 - 2040
Czas otwarcia parkingu na dobę - godzin	16	16
Liczba miejsc parkingowych	270	270
Obłożenie na dobę (5 godz. pełny parking po 2025 6 godz.)	5	6
Obłożenie na dobę w godz.	1350	1620
Opłata parkingowa netto	2,44 zł	2,44 zł
Liczba dni w miesiącu	25	25
RAZEM z parkowania samochodów	82 350,00 zł	98 780,49 zł
Liczba osób korzystających z toalet/ dzień	60	70
Opłata za korzystanie z toalet	1,63 zł	2,44 zł
Liczba dni w miesiącu	30	30
RAZEM z toalet	2 934,00 zł	5 121,95 zł
Razem przychody na miesiąc	85 284,00 zł	103 902,44 zł

Jak widać z powyższego zestawienia jest możliwe zbilansowanie kosztów przy ostrożnym założeniu przychodów.

Rozliczenie :

Okresy kredytowania	2020 - 2025	2025 - 2040
Przychody na miesiąc	85 284,00 zł	103 902,44 zł
Koszty	48 748,34 zł	73 199,00 zł
Dochód	36 535,66 zł	30 703,44 zł

Jeżeli przychody osiągałyby większą wartość to powstałby większy dochód.

Zakładamy , że powstały dochód będzie dzielony po połowie dla Parafii i dla Miasta. W związku z tym planujemy , że dochód będzie następujący:

Okresy kredytowania	2020 - 2025	2025 - 2040
Dochód dla Parafii	18 267,83 zł	15 351,72 zł
Dochód dla Miasta	18 267,83 zł	15 351,72 zł

Taki sposób finansowego rozliczenia pozwoliłby na spłatę zaciągniętego kredytu.

Po okresie całkowitej spłaty kredytu dochód z parkingu również dzielony byłby po połowie Parafia - Miasto, co według powyższej symulacji przychodów i kosztów dawałoby każdej ze stron miesięczny dochód w wysokości 33 515,87 zł.