



Urząd Miasta Szczecin

Wydział Sportu

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel.: +4891 42 45 175, +4891 42 30 973, fax +4891 42 20 059

sport@um.szczecin.pl + www.szczecin.eu

Szczecin, 23.10.2017 r.

WS-II.1431.12.2017.MJ

W nawiązaniu do Pana wniosku z dnia 22.10.2017 r. złożonego drogą elektroniczną, w załączeniu przesyłam skan umowy pn: "Świadczenie usług polegających na organizacji imprez i zarządzaniu Halą Widowiskowo- Sportową w Szczecinie".

WYDZIAŁ SPORTU  
Szczecin

**Umowa koncesji na usługi**  
**WS-II.4223.6.2014.ŁW**

zawarta w Szczecinie w dniu 3 lipca 2014 roku pomiędzy:

**Gminą Miasto Szczecin – Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie**, ul. Jarowita 2, 70-501 Szczecin, REGON 811205361, NIP 852-21-36-518

W imieniu której działa:

Krzysztof Soska – Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin,

zwaną dalej **Koncesjodawcą**,

a

**KSO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, ul. Kabaretowa 21, 01-942 Warszawa, REGON 147094040, NIP 1182097128

W imieniu której działa:

Maciej Cłapiński – Wiceprezes Zarządu,

zwaną dalej **Koncesjonariuszem**,

jednocześnie każda z nich z osobna zwana **Stroną**, a łącznie **Stronami**,

o następującej treści:

**PREAMBUŁA**

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Koncesjonariusza z dnia 20 czerwca 2014 roku (stanowiącej załącznik nr 4 do umowy) i zakończenia postępowania o zawarcie umowy koncesji na usługi polegające na organizacji imprez i zarządzaniu Halą Widowiskowo-Sportową w Szczecinie – wybudowaną w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa hali widowiskowo-sportowej wraz z obiektami towarzyszącymi”.

Do wskazanego wyżej postępowania i niniejszej umowy odnoszą się przepisy ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 roku Nr 19, poz. 101 z późn. zm.).

## § 1

### Definicje

Ilekcroć w niniejszej umowie jest mowa o:

- 1) **Imprezach** – należy przez to rozumieć wszelkie wydarzenia o charakterze kongresowo-wystawienniczym, widowiskowym, sportowym lub artystycznym, obejmujące wydarzenia otwarte, jak i zamknięte dla publiczności/zwiedzających, biletowane, jak i wstępu wolnego, typu: kongres, konferencja, zjazd, seminarium, sympozjum, konwencja, wystawa, targi, bal, bankiet, impreza promocyjna, impreza integracyjna, wydarzenie artystyczne (koncert, premiera, studio/produkcja filmowa, festiwal, show, pokaz mody, itp.), w tym imprezy masowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 roku o bezpieczeństwie imprez masowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 611 z późn. zm.), a w szczególności masowe imprezy sportowe oraz imprezy masowe artystyczno-rozrywkowe;
- 2) **Obiekcie** – należy przez to rozumieć obiekt opisany w załączniku nr 3 do Umowy;
- 3) **Ofercie** – należy przez to rozumieć ofertę z dnia 20 czerwca 2014 roku złożoną przez Koncesjonariusza w Postępowaniu;
- 4) **Podmiocie Finansującym** – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Koncesjodawca zawarł umowę Nr 2012/0218/0338/SubA/DIS/S z dnia 26 listopada 2012 roku na dofinansowanie zadania inwestycyjnego ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej;
- 5) **Postępowaniu** – należy przez to rozumieć postępowanie, o którym mowa w Preambule Umowy;
- 6) **Umowie** – należy przez to rozumieć niniejszą umowę;
- 7) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę, o której mowa w Preambule Umowy.

## § 2

### Przedmiot koncesji

1. Na podstawie Umowy Koncesjodawca udziela Koncesjonariuszowi koncesji na świadczenie przez Koncesjonariusza kompleksowych usług w zakresie organizacji, pozyskiwania i produkcji Imprez, zapewniających optymalne wykorzystanie potencjału Obiektu Koncesjodawcy, w tym w zakresie kreowania i promowania ich marki, a także usług w zakresie utrzymania i zarządzania Obiektem zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Szczegółowy opis Obiektu zawarty jest w załączniku nr 3 do Umowy.
3. Koncesjonariusz może przeznaczyć część Obiektu na cele niezwiązane ze świadczeniem usług polegających na organizacji i prowadzeniu imprez sportowych, tj. na cele prowadzenia działalności usługowej, handlowej, rekreacyjnej

- i biurowej, z tym zastrzeżeniem, że prowadzenie takiej działalności nie może powodować zmiany głównej funkcji budynku A wchodzącego w skład Obiektu tj. obiektu sportowego przy zachowaniu funkcji dodatkowej tj. hali widowiskowej.
4. W okresie obowiązywania Umowy Koncesjodawca ma prawo, na użytek własny lub jednostek organizacyjnych Gminy Miasto Szczecin, do korzystania z określonych elementów Obiektu w łącznym wymiarze 40 dni rocznie (poczynając od dnia udostępnienia Obiektu Koncesjonariuszowi). Przez korzystanie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, rozumie się zajęcie minimum jednego z elementów Obiektu: Hali Głównej, Hali Treningowej, Parkingu, Placu przed Obiektem, Terenu wokół Obiektu, bez ponoszenia z tego tytułu na rzecz Koncesjonariusza dodatkowych opłat o charakterze finansowym, tj. za wynagrodzeniem określonym w § 10 Umowy. Po przekroczeniu wymiaru 40 dni rocznie, ale nie więcej niż w wymiarze dodatkowych 10 dni, jeżeli Koncesjodawca zamierzał będzie korzystać z Obiektu Koncesjonariusz udostępni Koncesjodawcy Obiekt do korzystania, o którym mowa powyżej, za opłatą preferencyjną wynikającą z Oferty. Szczegółowy wykaz cen i zasady korzystania przez Koncesjodawcę z Obiektu, a także zakres świadczeń objętych opłatą preferencyjną, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zostały określone w dalszych postanowieniach Umowy oraz w załączniku nr 6 do Umowy.
  5. Ryzyka związane z dostępnością i popytem wykonywania przedmiotu koncesji będzie ponosił Koncesjonariusz. Koncesjonariusz będzie świadczył usługi objęte koncesją na rzecz osób trzecich w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

### § 3

#### Podstawowe zobowiązania Koncesjonariusza

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do:
  - 1) eksploatacji Obiektu w okresie obowiązywania Umowy, zgodnie z jej postanowieniami i wymaganiami prawidłowej gospodarki, a także przy uwzględnieniu warunków eksploatacji Obiektu i organizacji Imprez wynikających z umów zawartych przez Koncesjodawcę, których wykaz stanowi załącznik nr 7 do Umowy;
  - 2) terminowej zapłaty na rzecz Koncesjodawcy opłaty za udostępnienie Obiektu na zasadach określonych w ust. 8 poniżej;
  - 3) ponoszenia wszystkich opłat związanych z funkcjonowaniem Obiektu, w tym opłat eksploatacyjnych oraz opłat z tytułu zużycia mediów (przy czym opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę i odbiór ścieków oraz za dostawę ciepła uiszczane będą przez Koncesjonariusza na rzecz Koncesjodawcy, będącego

stroną umów zawartych z dostawcami wymienionych mediów, na podstawie refaktur wystawianych przez Koncesjodawcę na Koncesjonariusza), z zastrzeżeniem treści ust. 10 poniżej;

- 4) ponoszenia niezbędnych nakładów w zakresie utrzymania i prawidłowej eksploatacji Obiektu oraz kosztów związanych z organizacją Imprez, a także z reklamą i promocją Obiektu;
  - 5) realizacji wobec Koncesjodawcy bieżącej sprawozdawczości w zakresie sposobu wykonywania działalności objętej przedmiotem koncesji; w tym celu Koncesjonariusz jest zobowiązany do składania Koncesjodawcy w terminach do dnia 31 lipca i do dnia 31 stycznia każdego roku półrocznych raportów przygotowanych zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy, a w terminie do dnia 15 stycznia każdego roku rocznego planu Imprez na dany rok;
  - 6) zapewnienia nieodpłatnego, publicznego dostępu do Obiektu, z wyłączeniem budynków A, B i C, parkingów, lodowiska oraz placu przed budynkami A, B i C; Koncesjodawca dopuszcza możliwość czasowego ograniczenia publicznego i nieodpłatnego dostępu do Obiektu w przypadku organizacji Imprez na terenie Obiektu.
  - 7) wydania Koncesjodawcy Obiektu (wraz z jego wyposażeniem) niezwłocznie po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, w stanie technicznym umożliwiającym jego dalsze użytkowanie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji oraz w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich.
2. Strony postanawiają, że w ramach koncesji Koncesjonariusz jest zobowiązany w szczególności do:
- 1) organizacji, pozyskiwania i produkcji Imprez oraz zarządzania „komercyjnego” Obiektem, obejmujących w szczególności:
    - a) planowanie, przekazywanie, wdrażanie, koordynowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z kreowaniem wizerunku Obiektu w Polsce i poza jej granicami oraz innych działań promocyjnych dotyczących Obiektu;
    - b) opracowywanie i wykonywanie planów marketingowych dla Obiektu i zarządzanie jego marką;
    - c) opracowywanie i wykonywanie planów sponsoringu i reklamy;
    - d) opracowywanie i przedstawianie z odpowiednim wyprzedzeniem planów dotyczących organizacji najważniejszych Imprez;

- e) pozyskiwanie najemców oraz utrzymywanie wszelkich kontaktów z najemcami oraz użytkownikami Obiektu;
  - f) zarządzanie powierzchniami wolnymi Obiektu;
  - g) kontakty ze sponsorami, reklamodawcami i innymi instytucjami w ramach polityki informacyjnej i Public Relation (PR);
  - h) organizację, pozyskiwanie i produkcję Imprez mających miejsce w Obiekcie;
  - i) wykorzystywanie potencjału Obiektu poprzez realizowanie optymalnego programu Imprez;
  - j) prowadzenie działalności Obiektu zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania w oparciu o zasadę minimalizacji kosztów i maksymalizacji przychodów;
  - k) zarządzanie powierzchnią reklamową Obiektu, w tym zgodnie z wymogami międzynarodowych organizacji dotyczących reklam w trakcie międzynarodowych imprez i wydarzeń sportowych;
- 2) zarządzania technicznego (tj. gospodarczego) Obiektem – polegającego na jego utrzymaniu i zachowaniu w niepogorszonym stanie oraz zarządzania w zakresie funkcjonowania Obiektu obejmującego w szczególności:
- a) prowadzenie na bieżąco wszelkiej dokumentacji dotyczącej Obiektu, w tym ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
  - b) niezwłoczne informowanie Koncesjodawcy o każdej i wszelkich awariach bądź uszkodzeniach na nieruchomości oraz okolicznościach mogących skutkować ich wystąpieniem, których Koncesjonariusz był świadomy;
  - c) umożliwienie usunięcia wad i awarii objętych udzielonymi gwarancjami jakości i rękojmią przez podmioty zobowiązane do ich usunięcia;
  - d) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów i modernizacji Obiektu oraz wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie Obiektu, w tym wynikających z odrębnych przepisów, bądź nadzór nad podmiotami wykonującymi te czynności z uwzględnieniem udzielonych gwarancji i rękojmi;
  - e) organizowanie usuwania szkodników, śniegu i lodu ze wszystkich powierzchni Obiektu;
  - f) zapewnienie dostaw mediów z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 3) i ust. 10 Umowy;

- g) zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania Obiektu poprzez zawarcie umów ubezpieczeń, w zakresie określonym w zakresie określonym w §14, zapewnienie ochrony mechanicznej i osobowej;
  - h) zatrudnianie lub w inny sposób zaangażowanie, opłacanie, nadzorowanie i kierowanie personelem niezbędnym do prowadzenia Obiektu;
  - i) zakup wszystkich materiałów eksploatacyjnych, narzędzi, maszyn, sprzętu i zapasów niezbędnych do funkcjonowania Obiektu;
- 3) zarządzanie rachunkowością i sprawozdawczością Obiektu polegające w szczególności na:
- a) corocznym sporządzaniu pisemnej inwentaryzacji wyposażenia Obiektu (według stanu na dzień 31 grudnia) i przekazywaniu go Koncesjodawcy w terminie do dnia 31 stycznia kolejnego roku;
  - b) sporządzaniu półrocznych raportów z działalności Obiektu według wzoru stanowiącego załącznik nr 5 do Umowy;
  - c) prowadzeniu dokumentacji w zakresie rozliczeń z najemcami i użytkownikami Obiektu oraz dokonywanie windykacji tych płatności;
  - d) prowadzeniu pełnej i rzetelnej ewidencji kontrahentów (w szczególności najemców i podwykonawców) oraz personelu pracowniczego;
  - e) prowadzeniu pełnej i rzetelnej dokumentacji, ksiąg i sprawozdań finansowych dotyczących prowadzonej działalności.
3. Koncesjonariusz zobowiązany jest wykonywać na własny koszt wszelkie prace konieczne do przygotowania Obiektu do prawidłowej eksploatacji i następnie do prowadzenia właściwej eksploatacji Obiektu, chociażby nie były one wskazane w Umowie.
4. Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy czynić w Obiekcie zmian wymagających dokonania zgłoszenia lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również zmieniać przeznaczenia Obiektu i ustalonego przez Strony sposobu korzystania z niego. Wystąpienie do Koncesjodawcy i uzyskanie jego pisemnej zgody na dokonanie zmiany w Obiekcie musi nastąpić przed dokonaniem zgłoszenia lub złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Koncesjodawca może odmówić zgody bez podania przyczyny. Jakiegokolwiek zmiany w Obiekcie skutkujące lub mogące skutkować naruszeniem warunków umowy z Podmiotem Finansującym są niedozwolone, a ich dokonanie będzie skutkowało rozwiązaniem Umowy z winy Koncesjonariusza i naliczeniem kary umownej, a niezależnie od powyższego odpowiedzialnością odszkodowawczą Koncesjonariusza względem Koncesjodawcy.
5. Koncesjonariusz może czynić nakłady na Obiekt inne niż drobne w rozumieniu art. 681 Kodeksu cywilnego, wyłącznie po uzyskaniu zgody Koncesjodawcy. Wystąpienie

do Koncesjodawcy i uzyskanie jego pisemnej zgody na dokonanie tych nakładów musi nastąpić przed ich dokonaniem i wymaga uzasadnienia oraz prognozy kosztów. Uzyskanie zgody Koncesjodawcy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, połączone będzie z ustaleniem przez Strony, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zasad ewentualnego rozliczenia nakładów w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Przy czym Koncesjodawca zastrzega sobie również prawo wyrażenia zgody na poczynienie przez Koncesjonariusza nakładów na Obiekt z zastrzeżeniem, że Koncesjonariuszowi nie będzie przysługiwał zwrot wartości nakładów albo że Koncesjonariusz zobowiązany będzie usunąć poczynione nakłady i przywrócić Obiekt do stanu sprzed poczynienia nakładów. Naruszenie przez Koncesjonariusza warunków niniejszego postanowienia będzie skutkowało utratą roszczenia o zwrot poczynionych nakładów.

6. W przypadku podjęcia przez Koncesjonariusza decyzji o przeznaczeniu części Obiektu na cele wskazane w § 2 ust. 3 Umowy (tj. na cele prowadzenia działalności usługowej, handlowej, rekreacyjnej i biurowej), Koncesjonariusz zobowiązany jest:
- 1) przed zawarciem umowy z kontrahentem poinformować Koncesjodawcę o zamiarze jej zawarcia wskazując co najmniej dane kontrahenta oraz przedmiot prowadzonej przez niego działalności – Koncesjodawca może odmówić zgody na zawarcie umowy z wybranym przez Koncesjonariusza kontrahentem, w przypadku gdy zawarcie umowy mogłoby narazić Koncesjodawcę na skutki, o których mowa w § 2 ust. 3 Umowy;
  - 2) zawierać w umowach najmu i innych umowach związanych z korzystaniem z części Obiektu przeznaczonej na cele komercyjne, postanowienie, że umowa wygaśnie najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, natomiast w umowach związanych z działalnością reklamową lub promocyjną Koncesjonariusz winien jednocześnie zastrzec na rzecz Koncesjodawcy prawo wstąpienia do danej umowy w miejsce Koncesjonariusza na wypadek wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, o ile Koncesjodawca złoży oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa i wyrazi wolę kontynuowania umowy z dotychczasowym kontrahentem Koncesjonariusza – na warunkach w niej wskazanych. Za pisemną zgodą Koncesjodawcy Koncesjonariusz może zawierać umowy najmu i inne umowy związane z korzystaniem z Obiektu na czas dłuższy niż okres obowiązywania niniejszej Umowy; w takim przypadku Koncesjodawca wstąpi do tak zawartej umowy w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, przy czym Koncesjonariusz zobowiązany jest zastrzec w takiej umowie, że będzie ona obowiązywać przez okres nie dłuższy niż 3 lata od dnia wstąpienia Koncesjodawcy do umowy;



- 3) z zastrzeżeniem treści ust. 7 poniżej, jeśli Strony w danym wypadku nie postanowią inaczej, przywrócić – przed upływem okresu obowiązywania Umowy – część Obiektu wykorzystywaną na cele komercyjne do stanu poprzedniego (sprzed wykonania prac wykończeniowych i adaptacyjnych); jeżeli Umowa ulegnie rozwiązaniu przed upływem terminu, na jaki została zawarta, przywrócenie powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy.
7. Najpóźniej na 4 miesiące przed upływem terminu, na jaki została zawarta Umowa, Strony mogą postanowić, że Koncesjonariusz nie jest zobowiązany do wykonania czynności, o których mowa w ust. 6 pkt 3) powyżej. W takim przypadku Strony ustalą, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zasady rozliczenia poczynionych przez Koncesjonariusza nakładów związanych z wykonaniem przez niego prac wykończeniowych i adaptacyjnych. W przypadku rozbieżności stron co do wartości poniesionych przez Koncesjodawcę nakładów, za które będzie przysługiwać będzie Koncesjodawcy wynagrodzenie, strony dokonają wspólnie wyboru rzeczoznawcy majątkowego, który dokona ich wyceny. Koncesjonariusz dokona wyboru osoby spośród trzech kandydatów wskazanych przez Koncesjodawcę. Koszty sporządzenia takiej opinii strony pokryją w równych częściach.
8. Koncesjonariusz zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Koncesjodawcy (MOSRIR) rocznej opłaty za udostępnienie Obiektu (zwanej dalej Opłatą) w wysokości 360.000 (słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy) złotych netto, powiększonej o podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki, co daje – według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy – kwotę 442.800 (czteryście czterdzieści dwa tysiące osiemset) złotych brutto za każdy rok obowiązywania Umowy. Zapłata Opłaty następować będzie w ratach miesięcznych, z dołu, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Koncesjodawcę (MOSRIR), w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia Koncesjonariuszowi, na wskazany rachunek bankowy. Koncesjonariusz zobowiązany będzie do uiszczania Opłaty począwszy od miesiąca udostępnienia mu Obiektu w sposób określony w § 5 Umowy.
9. Koncesjonariusz zobowiązuje się do odpłatnego udostępniania Halli Głównej, Hali Treningowej oraz zaplecza sportowego Obiektu na rzecz klubów sportowych w wymiarze umożliwiającym im rozegranie 113 (słownie: sto trzynaście) meczów rocznie, z możliwością zmiany liczby meczów po weryfikacji terminarza rozgrywek na dany sezon rozgrywkowy udostępnionego przez kluby.
10. Strony podejmą działania zmierzające do umożliwienia Koncesjonariuszowi dotarcia w miejsce Koncesjodawcy, na nie pogorszonych warunkach, do umów

z dostawcami mediów (energii elektrycznej, gazu, ciepła, wody i odbioru ścieków), o ile będzie to zgodne z obowiązującymi przepisami.

#### § 4

#### Podstawowe zobowiązania Koncesjodawcy

Koncesjodawca zobowiązuje się do:

- 1) udostępnienia Koncesjonariuszowi Obiektu na zasadach określonych w § 5 Umowy,
  - 2) uiszczania na rzecz Koncesjonariusza wynagrodzenia za wykonywanie przedmiotu koncesji na zasadach określonych w § 10 Umowy,
  - 3) zapewnienia ubezpieczenia Obiektu na zasadach określonych w § 14 ust. 4 Umowy,
  - 4) zapewnienia możliwości uczestnictwa przedstawiciela Koncesjonariusza w komisji odbiorowej Obiektu,
  - 5) przekazania Koncesjonariuszowi, najpóźniej w dniu udostępnienia mu Obiektu, wszelkiej dokumentacji powykonawczej Obiektu wraz z wszystkimi dokumentami gwarancyjnymi, a także wykazu wszystkich koniecznych odpłatnych przeglądów serwisowych (pod rygorem ponoszenia ich kosztów przez Koncesjodawcę),
  - 6) niezwłocznego zawiadamiania wykonawców i gwarantów którejkolwiek części Obiektu o wadach, awariach, usterkach zgodnie z postanowieniami zawartych przez Koncesjodawcę umów i wydanych dokumentów gwarancyjnych oraz egzekwowania od nich wykonania nieodpłatnie obowiązków gwarancyjnych, z tytułu rękojmi oraz z tytułu naprawienia szkody na zasadach ogólnych, w terminach nie dłuższych niż wynikające z udzielonej gwarancji lub zawartych umów, pod rygorem pociągnięcia ich do odpowiedzialności odszkodowawczej i zlecenia wykonania zastępczego,
  - 7) objęcia honorowym patronatem Imprez mających miejsce w Obiekcie, organizowanych lub współorganizowanych przez Koncesjonariusza, w ramach którego Koncesjodawca zobowiązuje się w szczególności do:
    - a) zamieszczania przekazanych przez Koncesjonariusza informacji o Imprezach na stronie internetowej Koncesjodawcy oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz jednostek organizacyjnych Koncesjodawcy,
    - b) udostępniania materiałów reklamowych i ulotek przekazanych przez Koncesjonariusza w Urzędzie Miasta Szczecin oraz w siedzibach jednostek organizacyjnych Koncesjodawcy,
    - c) umożliwienia Koncesjonariuszowi umieszczenia herbu Miasta Szczecina z podpisem „Prezydent Miasta Szczecina” lub „Miasto Szczecin” na wszystkich materiałach promujących Imprezę,
- o ile będzie to zgodne z obowiązującymi przepisami, zasadami ustalonymi przez Koncesjodawcę oraz strategią Koncesjodawcy,

- 8) popierania wniosków Koncesjonariusza o udzielenie dofinansowania w celu aktywizacji działalności Obiektu składanych przez niego do właściwych instytucji oraz należytego współdziałania z Koncesjonariuszem w postępowaniu o udzielenie takiego dofinansowania,
- 9) zapewnienia na koszt Koncesjonariusza dostaw mediów (energia elektryczna, gaz, ciepło, woda i odbiór ścieków) na podstawie umów z dostawcami tych mediów zawartymi przez Koncesjodawcę, z zastrzeżeniem treści § 3 ust. 10 Umowy.

## **§ 5**

### **Udostępnienie Koncesjonariuszowi składników majątkowych niezbędnych do wykonania przedmiotu koncesji**

1. Koncesjodawca udostępni Koncesjonariuszowi Obiekt wolny od zobowiązań i obciążeń.
2. Udostępnienie Koncesjonariuszowi Obiektu nastąpi w terminie 7 dni roboczych od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu, nie wcześniej jednak niż w dniu 1 sierpnia 2014 roku.
3. Udostępnienie Koncesjonariuszowi Obiektu zostanie stwierdzone spisaniem przez Strony protokołem przekazania wraz z inwentaryzacją środków trwałych i wyposażenia.
4. Koncesjodawca oświadcza, że przysługuje mu wyłączne prawo do Obiektu.
5. Koncesjonariusz oświadcza, że stan i wyposażenie oraz przeznaczenie Obiektu są mu znane i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

## **§ 6**

### **Realizacja Umowy i zasady korzystania z Obiektu przez Koncesjonariusza**

1. Koncesjonariusz korzystał będzie z Obiektu i wykonywał przedmiot koncesji od dnia przekazania mu Obiektu w sposób wskazany w § 5 Umowy, do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
2. Przekazanie zwrotne Obiektu zostanie potwierdzone spisaniem przez Strony protokołem zwrotnego przekazania Obiektu Koncesjodawcy.

## **§ 7**

### **Normy jakościowe, wymagania i standardy stosowane przy wykonywaniu przedmiotu koncesji**

Koncesjonariusz zobowiązany jest do zachowania najwyższej zawodowej staranności przewidzianej dla realizacji usług objętych przedmiotem koncesji, rzetelnego i fachowego działania w okresie obowiązywania Umowy, przestrzegania norm jakościowych, techniczno – budowlanych, zasad ochrony środowiska, a także kryteriów gospodarności i efektywności ekonomicznej oraz wszelkich wymagań i standardów przewidzianych w Umowie oraz przez obowiązujące przepisy.

## § 8

### Licencja, nazwa Obiektu

1. Umowa nie prowadzi w żadnym razie do przeniesienia na którąkolwiek ze Stron praw do marek, logotypów, nazw, znaków towarowych lub innych oznaczeń należących do Strony przeciwnej, ani jakiegokolwiek innego upoważnienia do korzystania z nich przez Stronę przeciwną poza korzystaniem wyłącznie w sposób określony w Umowie i w celu jej prawidłowego wykonania.
2. Na czas określony od dnia zawarcia Umowy do jej rozwiązania lub wygaśnięcia, Koncesjonariusz udziela Koncesjodawcy niewyłącznej i nieprzenoszalnej licencji na używanie oznaczenia jego przedsiębiorstwa, obejmującej uprawnienie do jego umieszczania w treści materiałów informacyjnych i promocyjnych dotyczących Koncesjodawcy – zwłaszcza w celu realizacji obowiązków objętych zakresem przedmiotu Umowy lub informowania o współpracy Stron.
3. Na czas określony od dnia zawarcia Umowy do jej rozwiązania lub wygaśnięcia, Koncesjodawca udziela Koncesjonariuszowi niewyłącznej i nieprzenoszalnej, z zastrzeżeniem ust. 4, licencji na używanie oznaczenia stanowiącego logotyp odnoszący się do Koncesjodawcy oraz nazwy Obiektu, na następujących polach eksploatacji:
  - 1) umieszczania na materiałach stanowiących element identyfikacji wizualnej Koncesjonariusza,
  - 2) umieszczenia na materiałach informacyjnych, biletach, zaproszeniach materiałach promocyjnych, towarach, nośnikach cyfrowych i drukowanych, produkowanych lub wytwarzanych przez Koncesjonariusza lub na jego zlecenie w celach komercyjnych i niekomercyjnych,- dla potrzeb realizacji obowiązków objętych zakresem przedmiotu Umowy.
4. Koncesjonariusz może udzielić sublicencji do korzystania z logotypu Hali na polach eksploatacji wymienionych w ust. 3 wyłącznie dla podmiotu organizującego w Obiekcie Imprezę.
5. Licencje, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, zostają udzielone w ramach wynagrodzenia przewidzianego w Umowie.

6. Strony ustalają, że Koncesjodawcy przysługuje wyłączne prawo do określenia i zmiany oficjalnej nazwy Obiektu wraz z logotypem oraz do czerpania pożytków z tych praw. W przypadku zmiany nazwy Obiektu Koncesjodawca niezwłocznie poinformuje o tym Koncesjonariusza.
7. Strony zobowiązują się w okresie do dnia zawarcia umowy z partnerem (który w zamian za prawo zamieszczenia swojej firmy bądź logo, jej części bądź innego oznaczenia go identyfikującego, w nazwie Obiektu, gotowy będzie spełniać określone świadczenia, w tym świadczenia pieniężne) bądź do dnia skorzystania przez Koncesjodawcę z prawa, o którym mowa w ust. 5 powyżej, w inny sposób niż poprzez zawarcie umowy z partnerem, używać wyłącznie następującej nazwy Obiektu: ARENA SZCZECIN lub SZCZECIN ARENA.
8. W przypadku zawarcia przez Koncesjodawcę umowy z partnerem, o którym mowa w ust. 7, Koncesjonariusz udostępni partnerowi Obiekt w celu zainstalowania przez partnera, na jego koszt, zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz Obiektu logotypów lub innych znaków identyfikacji wizualnej partnera. Lokalizacja miejsc rozmieszczenia logotypów i innych znaków identyfikacji wizualnej partnera zostanie uzgodniona między partnerem i stronami niniejszej umowy. Z tego tytułu Koncesjonariuszowi nie przysługuje żadne dodatkowe wynagrodzenie ani odszkodowanie od Koncesjodawcy.
9. W okresie korzystania przez Koncesjodawcę z Obiektu w ramach limitu 40 dni rocznie, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy, Koncesjodawca zastrzega sobie prawo do umieszczenia w Obiekcie własnych lub obcych materiałów, tablic i nośników reklamowych lub innych elementów zawierających znaki towarowe lub znaki identyfikacji wizualnej, których rozmieszczenie zostanie uzgodnione z Koncesjonariuszem.

## **§ 9**

### **Podwykonawcy**

1. Koncesja udzielona na podstawie Umowy ma charakter nieprzenoszalny.
2. W toku realizacji Umowy Koncesjonariusz może powierzyć podwykonawcom wykonywanie poszczególnych obowiązków wynikających z Umowy.
3. W każdym przypadku Koncesjonariusz odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.

## **§ 10**

### **Wynagrodzenie**

1. Wynagrodzeniem Koncesjonariusza będzie:
  - a) prawo do wykonywania usług będących przedmiotem koncesji,
  - b) płatność ze strony Koncesjodawcy.
2. W skład prawa do wykonywania usług będących przedmiotem koncesji wchodzi w szczególności prawo do pobierania pożytków, jakie przynosi Obiekt, w tym opłat z tytułu najmu i opłat za powierzchnie przeznaczone pod reklamę, udostępnionych przez Koncesjonariusza na rzecz podmiotów trzecich.
3. Koncesjodawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Koncesjonariusza miesięcznego wynagrodzenia za wykonywanie przedmiotu koncesji w wysokości 202.000,00 (słownie: dwieście dwa tysiące) złotych netto, powiększone o podatek od towarów i usług VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury, co według stanu na dzień zawarcia Umowy daje kwotę 248.460,00 (słownie: dwieście czterdzieści osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt) złotych brutto, za każdy pełny miesiąc wykonywania przedmiotu koncesji.
4. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 powyżej, następować będzie z dołu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Koncesjonariusza w ostatnim dniu miesiąca, którego dotyczy wynagrodzenie, w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia Koncesjodawcy, na rachunek bankowy Koncesjonariusza podany w fakturze VAT.
5. Za każdy niepełny miesiąc wykonywania przedmiotu koncesji Koncesjonariusz otrzyma wynagrodzenie w wysokości proporcjonalnej do liczby dni wykonywania przedmiotu koncesji w danym miesiącu.

## **§ 11**

### **Podatek od nieruchomości**

Koncesjodawca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości udostępnionych Koncesjonariuszowi w celu wykonywania przedmiotu koncesji, na zasadach i w wysokościach wynikających z obowiązujących przepisów, przez cały okres obowiązywania Umowy.

## **§ 12**

### **Sposób ustalania wysokości opłat pobieranych przez Koncesjonariusza od osób trzecich z tytułu korzystania z Obiektu**

1. Koncesjonariusz uprawniony jest do jednostronnego określania wysokości opłat za korzystanie z Obiektu przez podmioty trzecie, a w szczególności wysokości opłat z tytułu świadczenia na ich rzecz usług dotyczących udostępniania powierzchni

reklamowych lub usług promocyjnych oraz wysokości czynszów najmu za powierzchnie usługowe, handlowe, rekreacyjne i biurowe znajdujące się w Obiekcie, z zastrzeżeniem treści ust. 2 poniżej.

2. Uprawnienie Koncesjonariusza wskazane w ust. 1 powyżej pozostaje bez wpływu na wysokość zobowiązań Koncesjodawcy wynikających z korzystania z Obiektu na zasadach określonych w § 2 ust. 4 Umowy.

### § 13

#### Kontrola realizacji Umowy

1. Koncesjodawca (poprzez wskazanego imiennie swojego przedstawiciela) uprawniony jest do kontroli wykonywania przez Koncesjonariusza postanowień Umowy na każdym etapie jej realizacji i bez konieczności uzasadniania podejmowanych działań kontrolnych oraz uprzedzania Koncesjonariusza o zamiarze ich podjęcia. Kontrola odbywać się będzie w taki sposób, aby nie utrudniać Koncesjonariuszowi jego bieżącej działalności.
2. Niezależnie od powyższego, Strony w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy powołają komisję, w skład której wejdą dwaj przedstawiciele Koncesjodawcy i jeden przedstawiciel Koncesjonariusza. Do zadań komisji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, należeć będzie w szczególności dokonywanie, co najmniej raz na kwartał, oceny realizacji Umowy i sporządzanie pisemnego raportu zawierającego wyniki tej oceny oraz ustalenia dotyczące dalszych działań.
3. W przypadku gdy rozstrzygnięcie danej kwestii wymagać będzie wiadomości specjalnych, których nie posiadają stali członkowie komisji, o której mowa w ust. 2 powyżej, w pracach tej komisji mogą uczestniczyć dodatkowe osoby powołane przez Koncesjodawcę.
4. Koncesjonariusz zobowiązany jest do przesyłania Koncesjodawcy, bez odrębnego wezwania, następujących dokumentów:
  - 1) zatwierdzonego sprawozdania finansowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości – w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego,
  - 2) raportów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5) Umowy.
5. Nie później niż na 3 miesiące przed upływem terminu, na jaki została zawarta Umowa, komisja, o której mowa w ust. 2 powyżej, dokona ustalenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zakresu remontów i napraw, których wykonanie jest konieczne, aby Obiekt znajdował się w stanie umożliwiającym jego dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu przekazania Koncesjonariuszowi Obiektu do eksploatacji, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.

Koncesjonariusz zobowiązany będzie do wykonania na własny koszt remontów i napraw, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. W przypadku nie wykonania przez Koncesjonariusza koniecznych napraw i remontów przed upływem okresu obowiązywania Umowy, Koncesjodawca uprawniony będzie do zlecenia ich wykonania innemu podmiotowi na koszt Koncesjonariusza, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądu.

6. W przypadku rozbieżności stron co do zakresu remontów i napraw, których wykonanie jest konieczne, aby Obiekt znajdował się w stanie umożliwiającym jego dalsze funkcjonowanie, strony dokonają wspólnie wyboru rzeczoznawcy majątkowego lub inną osobę posiadającą wiadomości specjalne z zakresu budownictwa, wpisaną na listę biegłych sądowych. Koncesjonariusz dokona wyboru osoby spośród trzech kandydatów wskazanych przez Koncesjodawcę. Koszty sporządzenia takiej opinii strony pokryją w równych częściach.

#### **§ 14**

#### **Ubezpieczenia wykonywania przedmiotu koncesji – ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej oraz ubezpieczenie mienia**

1. Koncesjonariusz ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody na osobach i mieniu związane z eksploatacją Obiektu, powstałych w związku z prowadzoną przez Koncesjonariusza działalnością w Obiekcie, od dnia udostępnienia mu Obiektu do dnia zwrotu Koncesjodawcy Obiektu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Koncesjonariusz zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z Umową, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych, z rozszerzeniem o:
  - 1) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe w nieruchomościach i rzeczach ruchomych, z których ubezpieczony korzysta na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu lub innej umowy o podobnym charakterze;
  - 2) odpowiedzialność cywilną z tytułu organizacji, współorganizowania i przeprowadzania imprez, w tym imprez masowych oraz międzynarodowych. Ubezpieczenie powinno obejmować również obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej organizatora imprez masowych określone w ustawie z dnia 20 marca 2009 roku o bezpieczeństwie imprez masowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz w przepisach wykonawczych do przedmiotowej ustawy, a także odpowiedzialność cywilną organizatora imprez masowych nie podlegających obowiązkowemu ubezpieczeniu imprez



masowych – zgodnie ze stanem prawnym aktualnym na dzień organizacji imprez masowych.

3. Wymóg zawarcia ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, będzie uważany za spełniony, jeśli Koncesjonariusz najpóźniej w dniu przekazania mu Obiektu przedłoży Koncesjodawcy opłaconą polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dedykowaną dla Umowy, z okresem ubezpieczenia wynoszącym co najmniej 12 miesięcy. Koncesjonariusz może zawierać okresowe umowy ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 powyżej (każdorazowo na okres minimum 12 miesięcy), jednakże w takim przypadku zobowiązany jest zachować ciągłość okresu ubezpieczenia przez cały okres realizacji Umowy i przedkładać Koncesjodawcy opłaconą polisę na kolejny okres ubezpieczenia najpóźniej na 45 dni przed upływem okresu ubezpieczenia z poprzedniej polisy.
4. Koncesjodawca ubezpieczy Obiekt wraz z jego wyposażeniem stanowiącym własność Koncesjodawcy w zakresie ognia i innych zdarzeń losowych. Koncesjonariusz ubezpieczy pozostałe mienie znajdujące się w Obiekcie we własnym zakresie i na swój koszt.

## **§ 15**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy**

1. Koncesjonariusz zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych, zwane dalej Zabezpieczeniem.
2. Zabezpieczenie zostanie wniesione najpóźniej w dniu zawarcia Umowy i powinno być udzielone na okres nie krótszy niż 30 dni po upływie okresu na jaki została zawarta Umowa.
3. Zabezpieczenie służy pokryciu wszelkich roszczeń przysługujących Koncesjodawcy wobec Koncesjonariusza z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Koncesjonariusza postanowień Umowy.
4. Zabezpieczenie może być wniesione według wyboru Koncesjonariusza w jednej lub w kilku następujących formach:
  - 1) pieniądzu,
  - 2) gwarancjach bankowych.
5. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Koncesjonariusz zobowiązany jest wpłacić przelewem na następujący rachunek bankowy Koncesjodawcy: 47 1020 4795 0000 9802 0277 8504, jako tytuł przelewu wskazując: „Zabezpieczenie należytego wykonania umowy koncesji na usługi (Hala Widowiskowo – Sportowa w Szczecinie)“.

6. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu Koncesjonariusz może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium na poczet Zabezpieczenia. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
7. W przypadku Zabezpieczenia wnoszonego w formie gwarancji bankowej, gwarancja ta powinna być bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Koncesjodawcy. Koncesjonariusz zobowiązany jest uzyskać akceptację Koncesjodawcy dla treści gwarancji przed jej wystawieniem przez gwaranta.
8. Zabezpieczenie wnoszone w formie gwarancji bankowej Koncesjonariusz zobowiązany jest w oryginale przedłożyć Koncesjodawcy w terminie, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
9. W przypadku wniesienia Zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej obowiązującej przez okres krótszy niż podany w ust. 2 powyżej, Koncesjonariusz zobowiązany jest do przedłożenia – nie później niż na 45 dni przed upływem okresu obowiązywania takiego Zabezpieczenia, Zabezpieczenia na dalszy okres obowiązywania Umowy. W razie uchybienia temu zobowiązaniu Koncesjodawca uprawniony będzie do żądania wypłaty przez gwaranta kwoty równej wysokości Zabezpieczenia, która to kwota zostanie przez niego zatrzymana jako Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu.
10. Koncesjodawca zwróci Koncesjonariuszowi wniesione Zabezpieczenie w terminie 30 dni po upływie okresu obowiązywania Umowy.
11. Zwracane części Zabezpieczenia zostaną pomniejszone o kwoty należne Koncesjodawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Koncesjonariusza postanowień Umowy, o ile nie zostały one już wcześniej uiszczone przez Koncesjonariusza.

## **§ 16**

### **Odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonywania Umowy**

1. Koncesjonariusz zapłaci Koncesjodawcy kary umowne w następujących okolicznościach i wysokościach:
  - 1) w przypadku przerwania świadczenia usług na okres dłuższy niż 3 dni lub zaprzestania ich świadczenia w okresie obowiązywania Umowy, Koncesjodawca wezwie Koncesjonariusza do właściwego wykonywania Umowy wyznaczając mu na to 7-dniowy termin, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu obciąży go karą umowną w kwocie 30.000,00 złotych brutto za każdy dzień nieświadczenia usług następujący po upływie wyznaczonego terminu,

- 2) w przypadku bezumownego korzystania z Obiektu – kwotę 30.000,00 złotych brutto za każdy dzień,
- 3) w przypadku naruszenia zobowiązania, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy – kwotę 100.000,00 złotych brutto za każdy przypadek naruszenia,
- 4) w przypadku naruszenia zobowiązania do zachowania poufności – kwotę 20.000,00 złotych brutto za każdy przypadek naruszenia,
- 5) w przypadku naruszenia zobowiązania do posiadania aktualnego ubezpieczenia, o którym mowa w § 14 Umowy, Koncesjodawca wezwie Koncesjonariusza do okazania wymaganej, ważnej i opłaconej polisy w ciągu 7 dni, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu obciąży go karą umowną w kwocie 50.000,00 złotych brutto za każdy przypadek naruszenia obowiązku,
- 6) w przypadku naruszenia warunków § 3 ust. 4 Umowy Koncesjodawca wezwie Koncesjonariusza do przywrócenia stanu poprzedniego w ciągu 14 dni, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu obciąży go karą umowną w kwocie 100.000,00 złotych brutto za każdy przypadek naruszenia,
- 7) w przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza – kwotę 500.000,00 złotych brutto.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć kwoty 700.000,00 złotych brutto w okresie obowiązywania Umowy.

2. Koncesjodawca zapłaci Koncesjonariuszowi kary umowne w następujących okolicznościach i wysokościach:

- 1) w przypadku uniemożliwienia Koncesjonariuszowi świadczenia usług z przyczyn leżących po stronie Koncesjodawcy na okres dłuższy niż 3 dni Koncesjonariusz wezwie Koncesjodawcę do zaprzestania tych działań w ciągu 7 dni, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu obciąży go karą umowną w kwocie 30.000,00 złotych brutto za każdy dzień niemożliwości świadczenia usług następujący po upływie wyznaczonego terminu,
- 2) w przypadku nieprzekazania Obiektu Koncesjonariuszowi pomimo upływu 7 dni roboczych od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu – kwotę 30.000,00 złotych brutto za każdy dzień.
- 3) w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych po stronie Koncesjodawcy – kwotę 500.000 zł

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 700.000,00 złotych brutto w okresie obowiązywania Umowy.

3. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, płatne będą w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Stronę zobowiązaną wezwania do ich zapłaty.

4. Strony uprawnione są do dochodzenia od Strony przeciwnej, na zasadach ogólnych, odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Koncesjodawca uprawniony jest do potrącania bądź dochodzenia naliczonych przez siebie kar umownych z kwoty Zabezpieczenia.

## **§ 17**

### **Podział ryzyka**

1. Koncesjonariusz ponosi pełne ryzyko związane z wykonywaniem przedmiotu koncesji, z zastrzeżeniem treści ust. 2 poniżej.
2. Koncesjodawca ponosi ryzyko związane z wyborem Koncesjonariusza, ryzyko działania władz publicznych i zmiany prawa w zakresie wpływającym na wykonywanie Umowy, ryzyko zwiększenia obciążeń publiczno-prawnych, w tym podatku od nieruchomości obciążającego Koncesjodawcę, oraz ryzyka finansowe związane z koniecznością uiszczania na rzecz Koncesjonariusza płatności za wykonywanie przedmiotu koncesji i wynikające ze zmian przepisów podatkowych.

## **§ 18**

### **Osoby odpowiedzialne za wykonanie Umowy**

Strony wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za bieżące sprawy związane z wykonaniem Umowy, z których żadna nie jest jednak uprawniona do zmiany lub rozwiązania Umowy:

- a) ze strony Koncesjodawcy: Waldemar Gill – Dyrektor MOSRiR, tel: 91 422 34 27, e-mail: mosrir@mosrir.szczecin.pl.
- b) ze strony Koncesjonariusza: Maciej Cłapiński, tel: 607386070, e-mail: maciej.clapinski@ves.pl.

## **§ 19**

### **Klauzula poufności**

1. Strony zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji i dokumentów otrzymanych od Strony przeciwnej i wykorzystywania ich wyłącznie w celu realizacji Umowy, a nadto do nieujawniania ich osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Strony, której one dotyczą. Każda ze Stron jest obowiązana przedsięwziąć środki służące zapewnieniu poufności tych informacji przez wszystkie osoby uczestniczące w wykonaniu Umowy.

2. Strona jest obowiązana do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących organizacji, struktury i sposobu działania strony przeciwnej, które powzięła w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy. Każda Strona zobowiązana jest do przestrzegania tajemnicy przedsiębiorstwa Strony przeciwnej oraz innych tajemnic Strony prawnie chronionych, o których wiedzę powzięła w trakcie lub w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy.
3. Obowiązek zachowania poufności jest nieograniczony w czasie i trwa również po wykonaniu Umowy lub po jej rozwiązaniu przez Strony.
4. Każda ze Stron zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich starań, aby proces przetwarzania danych osobowych ujawnionych w związku z zawarciem lub realizacją Umowy był prowadzony zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) oraz opracowanymi i wdrożonymi, na użytek wewnętrzny Stron, dokumentami zawierającymi zasady bezpiecznego przetwarzania danych osobowych.
5. Obowiązek zachowania poufności nie obowiązuje, jeśli ujawnienia informacji, nie stanowiących tajemnicy przedsiębiorstwa Koncesjonariusza, żądają uprawnione zgodnie z przepisami prawa polskiej osoby lub podmioty, w zakresie objętym obowiązkiem ujawnienia wynikającym z właściwego przepisu bezwzględnie obowiązującego, treści prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji właściwego organu.
6. Koncesjonariusz wyraża zgodę na upublicznienie przez Koncesjodawcę Umowy oraz ewentualnych aneksów do Umowy.

## **§ 20**

### **Siła wyższa**

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy, jeśli jest ono następstwem siły wyższej, tj. zdarzeń zewnętrznych, pozostających poza kontrolą Stron, w tym w szczególności: wojen, powodzi, pożarów, trzęsień ziemi, innych klęsk żywiołowych, aktów terroru, strajków ogłoszonych przez ogólnokrajowe centrale związkowe, ogólnopolskich zamieszek i manifestacji, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań będzie następstwem zawinionych działań lub zaniechań jednej ze Stron. Strony nie ponoszą odpowiedzialności również za skutki innych zdarzeń, na które Strony nie mają wpływu, lecz które w istotny sposób utrudniają wypełnienie zobowiązań wymienionych w Umowie i których nie da się uniknąć nawet w przypadku dołożenia przez Strony maksymalnej staranności.

2. Zmiany obowiązującego prawa oraz decyzje organów władzy publicznej nie stanowią zdarzeń siły wyższej w rozumieniu Umowy.
3. W razie wystąpienia okoliczności siły wyższej, Strona, której one dotyczą, zawiadomi Stronę przeciwną o tym fakcie, nie później niż w terminie 14 dni od ustania okoliczności siły wyższej, pod rygorem utraty uprawnień wynikających z niniejszego paragrafu.

## **§ 21**

### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat począwszy od dnia udostępnienia Obiektu Koncesjonariuszowi w sposób określony w § 5 Umowy, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego paragrafu.
3. Umowa ulegnie skróceniu w przypadkach określonych w § 22 Umowy.
4. Strony deklarują, iż w przypadku należytego wykonywania Umowy, na co najmniej 6 miesięcy przed upływem okresu jej obowiązywania, przystąpią do dokonania oceny możliwości jej przedłużenia na kolejny okres i ustalenia warunków takiego przedłużenia. Koncesjonariuszowi w żadnym przypadku nie przysługuje roszczenie o przedłużenie okresu obowiązywania Umowy.

## **§ 22**

### **Rozwiązanie Umowy**

1. Koncesjodawcy przysługuje uprawnienie do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
  - 1) Koncesjonariusz nie rozpoczął świadczenia usług objętych przedmiotem koncesji w terminie określonym w Umowie, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego 7 – dniowego terminu, chyba, że jest to następstwem okoliczności, za które Koncesjonariusz nie ponosi odpowiedzialności,
  - 2) Koncesjonariusz eksploatuje Obiekt w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy lub wymaganiami prawidłowej gospodarki doprowadzając do jego uszkodzenia lub zniszczenia i nie zaprzestał naruszeń bądź nie usunął ich skutków pomimo wyznaczenia mu 30 – dniowego terminu,
  - 3) Koncesjonariusz zaprzestał świadczenia usług objętych przedmiotem koncesji z przyczyn leżących po jego stronie na okres dłuższy niż 14 dni i nie wznowił ich świadczenia pomimo wyznaczenia mu 30 – dniowego terminu,

- 4) Koncesjonariusz nie uiszcza opłat, do których zapłaty jest zobowiązany na podstawie Umowy, a w szczególności opłaty za udostępnienie Obiektu i opłat za media, i nie uiszczył ich pomimo wyznaczenia mu dodatkowego 25 - dniowego terminu,
  - 5) Koncesjonariusz nie posiada ubezpieczenia określonego w § 14 Umowy i nie uzyskał go pomimo wyznaczenia mu 25 - dniowego terminu,
  - 6) Koncesjonariusz wbrew postanowieniom § 15 Umowy nie wniósł wymaganego Zabezpieczenia pomimo wyznaczenia mu dodatkowego 25 - dniowego terminu.
2. Koncesjonariuszowi przysługuje uprawnienie do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
- 1) Obiekt zostanie uszkodzony w następstwie pożaru, wypadku, zdarzeń siły wyższej albo innego zdarzenia, za które Koncesjonariusz nie ponosi odpowiedzialności, w taki sposób, że uniemożliwi to całkowicie lub w znacznej części dalsze użytkowanie Obiektu,
  - 2) Koncesjodawca uniemożliwia dostęp do Obiektu lub prowadzenie w nim działalności przez Koncesjonariusza przez okres dłuższy niż 7 dni i nie zaprzestął takich działań pomimo wyznaczenia mu 14 - dniowego terminu,
  - 3) Koncesjodawca bez uzasadnionej przyczyny odmówi wyrażenia zgody na przeznaczenie części Obiektu na cele wskazane w § 2 ust. 3 Umowy lub na zawarcie umowy, o której mowa w § 3 ust. 6 pkt 1) Umowy.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Koncesjonariuszowi przysługiwać będzie roszczenie o zwrot wartości poczynionych przez niego nakładów na przedmiot użytkowania (Obiekt), ustalonej w sposób określony w ust. 4 poniżej, pomniejszonej o kwoty należne Koncesjodawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Koncesjonariusza postanowień Umowy, o ile nie zostały one już wcześniej uiszczone przez Koncesjonariusza. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony potwierdzają, że Koncesjonariuszowi nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów, na których poczynienie nie wyraził uprzedniej zgody Koncesjodawca.
4. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 3 powyżej, ustalona zostanie na podstawie protokołu inwentaryzacji sporządzonego przez komisję, o której mowa w § 13 ust. 2 Umowy, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Strony ustalają, że wartość nakładów, których zwrot będzie przysługiwał Koncesjonariuszowi będzie ulegała proporcjonalnemu zmniejszeniu o 1/3 po upływie każdego roku, licząc od dnia ich poniesienia. W razie powstania sporu co do wyceny wysokości poczynionych nakładów postanowienia §3 ust. 7 stosować się będzie odpowiednio.

5. Zwrot kwoty ustalonej zgodnie z treścią ust. 3 i 4 powyżej, nastąpi w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
6. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy – niezależnie od trybu – wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej i staje się skuteczne z dniem doręczenia drugiej Stronie – osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na wskazany w Umowie adres. Zapis będzie stosowany w sposób odpowiedni do innych oświadczeń lub wezwań składanych na podstawie Umowy.

### **§ 23**

#### **Zmiana Umowy**

1. Zmiany postanowień Umowy w stosunku do treści Oferty są niedopuszczalne, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy.
2. W szczególności Strony podejmą rozmowy zmierzające do dokonania w niezbędnym zakresie zmiany Umowy w razie wprowadzenia takich zmian w obowiązującym prawie lub wydania takich decyzji przez organy władzy publicznej, które skutkować będą znacznym pogorszeniem sytuacji Koncesjonariusza (w szczególności wpłyną na zwiększenie obciążających go kosztów realizacji Umowy).
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności zgodnych oświadczeń woli Stron wyrażonych w formie pisemnej.

### **§ 24**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie spory wynikłe na tle realizacji Umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane polubownie. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni od dnia rozpoczęcia negocjacji lub wcześniejszego stwierdzenia niemożności polubownego załatwienia sporu zaistniałego pomiędzy Koncesjodawcą a Koncesjonariuszem, każdej ze Stron przysługuje prawo skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Sądem właściwym do jej rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny ustalony ze względu na miejsce siedziby Koncesjodawcy.
2. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia Umowy za niezgodne z prawem polskim i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne, Strony, w myśl dyspozycji art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego, zobowiązują się uzgodnić nowe sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.



3. Nagłówki są umieszczone jedynie dla wygody Stron i nie wpływają na konstrukcję lub interpretację Umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie będą miały przepisy właściwych ustaw, a zwłaszcza przepisy ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi i Kodeksu cywilnego.
5. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń:
  - 1) Koncesjodawca: Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji, ul. Jarowita 2, 70-501 Szczecin,
  - 2) Koncesjonariusz: KSO sp. z o.o., ul. Kabaretowa 21, 01-942 Warszawa.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa egzemplarze dla Koncesjodawcy i jeden egzemplarz dla Koncesjonariusza.

**KONCESJODAWCA**

**KONCESJONARIUSZ**

MAJSTRO WIELKIEJ WIAŚTA  
*[Signature]*  
 Przewodniczący

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
 Maciej Ciapiński

STARSZY BIUROWA  
*[Signature]*

**KSO Sp. z o.o.**  
 ul. Kabaretowa 21, 01-942 Warszawa  
 REGON 147094040, NIP 1162087128

DYREKTOR  
*[Signature]*  
 mgr inż. Andrzej Gill

*[Signature]*  
 Łukasz Jurek

DYREKTOR BIURA  
*[Signature]*  
 Dł. Specjalista Ruski  
 Dł. Specjalista Grogan  
 Dł. Specjalista Bobel

DYREKTOR WYDZIAŁU GŁÓWNY SPECJALISTA  
*[Signature]*

24  
 Z-CO DYREKTOR  
 ds. Międzynarodowych-Sportowców  
*[Signature]*

DYREKTOR BIURA  
*[Signature]*  
 inż. Witold - Rutkowski