

**WSTĘPNY OPIS PRZEDMIOTU KONCESJI**

**w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji na usługi  
organizowanym przez**

**Zamawiającego: Gminę Miasto Szczecin – Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji**

**1. Cele i zakres Przedsięwzięcia.**

Przedsięwzięcie, które Gmina Miasto Szczecin (w imieniu i na rzecz której działa jednostka budżetowa - Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji) zamierza zrealizować wspólnie z partnerem prywatnym wyłonionym w ramach niniejszego postępowania, obejmuje realizację zadań własnych Gminy z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art. 7 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) (dalej jako: „ustawa o samorządzie gminnym”), zadań z zakresu utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej (art. 7 ust. 1 pkt 15) ustawy o samorządzie gminnym) oraz z zakresu promocji Gminy (art. 7 ust. 1 pkt 18) ustawy o samorządzie gminnym). Celem przedsięwzięcia jest efektywne zarządzanie Halą Widowiskowo-Sportową położoną przy ul. Władysława Szafera 3/5/7 w Szczecinie, obejmującą budynek oraz przyległy teren wraz z zlokalizowaną na tym terenie infrastrukturą (dalej łącznie jako: „Hala” lub „Obiekt”), w tym utrzymanie nieprzerwanego funkcjonowania Hali jako obiektu sportowego z funkcją wspomagającą (obiekt widowiskowy) w celu jego udostępniania użytkownikom oraz zapewnienie organizacji w Obiekcie określonej w umowie koncesji liczby imprez sportowych, rekreacyjnych (w tym z zakresu rekreacji fizycznej lub kulturalno-rozrywkowej) lub turystycznej w ustalonym okresie rozliczeniowym. W ramach przedsięwzięcia Wykonawca będzie zobowiązany w szczególności do bieżącego zarządzania, w tym utrzymania i gospodarowania Halą oraz udostępniania Obiektu związkom sportowym i klubom sportowym na ustalonych zasadach (w szczególności wynikających z porozumień zawartych przez Gminę Miasto Szczecin z ww. związkami lub klubami sportowymi), a także zarządzania ww. usługami.

**2. Ogólna charakterystyka obiektu, którego dotyczy koncesja.**

**2.1. Struktura i funkcjonalność obiektu.**

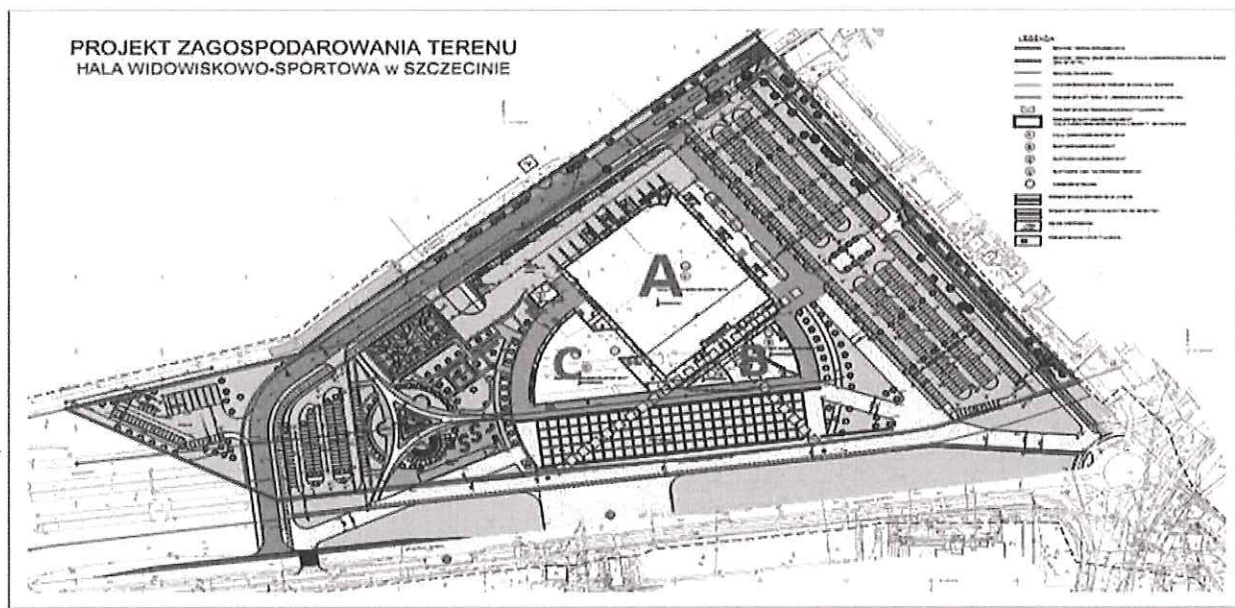
Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem ogólnomiejskiej hali widowiskowo sportowej, położonej w Szczecinie przy ul. Władysława Szafera 3/5/7. Obiekt został oddany do użytku dniem 1 sierpnia 2014 r.

Obiekt stanowi kompleks widowiskowo-sportowo-rekreacyjny, usytuowany na działce nr 1/31, obręb 2004 Szczecin Pogodno o powierzchni 67 506m<sup>2</sup>, składający się między innymi z zespołu trzech budynków A, B i C (rys. 1 i 2) o różnorodnych funkcjach o łącznej powierzchni użytkowej 24 250,64 m<sup>2</sup>.

Rys. 1



Rys. 2



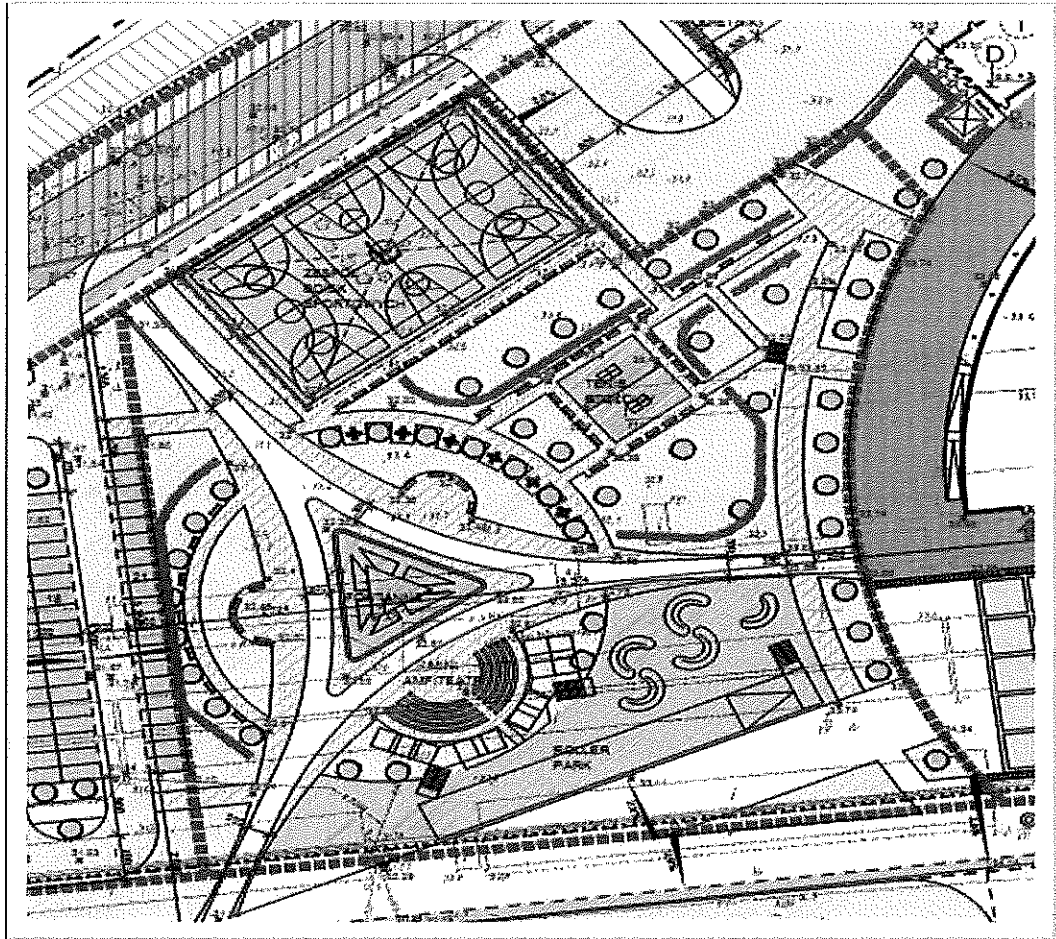
Głównym przeznaczeniem Obiektu jest organizacja imprez sportowych o zasięgu lokalnym, ogólnopolskim oraz międzynarodowym w takich dyscyplinach jak: koszykówka, siatkówka, piłka ręczna, badminton, tenis, różnorodne sporty walki, szermierka, gimnastyka sportowa, halowa piłka nożna, skok o tyczce, itp.

Aktualnie w ramach kompleksu funkcjonuje hala widowiskowo-sportowa z boiskiem i trybunami dla widzów o pojemności ok. 5 tysięcy miejsc siedzących, holami komunikacyjnymi oraz zapleczem szatniowo-magazynowym, część administracyjno-biurowa oraz część konferencyjna z wyposażonymi salami konferencyjnymi dla ok. 450 osób.

Zewnętrzna bezpłatna ogólnodostępna strefa rekreacyjna znajdująca się na terenie obiektu (rys. 3) obejmuje boiska sportowe (3 x koszykówka, piłka nożna, ręczna), place do gry w ping-ponga, szachy terenowe, itp., a także skatepark, skwer z mini amfiteatrem i fontanną oraz plac zabaw.

Na terenie obiektu znajduje się również budynek trafostacji o pow. 141,88 m<sup>2</sup> (kubatura 610m<sup>3</sup>).

Rys. 3



Przed wejściem do Obiektu zlokalizowano, duży plac wybrukowany kostką i płytami granitowymi, na którym krzyżują się główne ciągi komunikacji pieszej i rowerowej. Spełnia on funkcję m. in. terenów wystawowych, podczas których organizowane są m. in. są okolicznościowe imprezy rekreacyjne (np.: jarmarki świąteczne, wiece, promocje).

Dodatkowo obiekt wyposażony jest w rozstawiane na zewnątrz budynku lodowisko umożliwiające prowadzenie działalności w okresie zimowym.

Budynek wyposażony jest w dwa moduły solarne o mocy 49,92 kWp każdy, objęte gwarancją producenta m.in. na optymalizatory mocy do 25 lat i na falowniki do 12 lat – budynek B i C. Zamawiający zawrze umowę z Operatorem Systemu Dystrybucyjnego na świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej na rzecz wytwórcy energii elektrycznej w mikroinstalacji.

Na terenie Obiektu zlokalizowany jest:

- 1) parking z 563 miejscami postojowymi (z czego 32 miejsc przeznaczonych jest na potrzeby MOSRiR – wyłączonych z przedmiotu koncesji; lokalizacja ww. miejsc została oznaczona w dalszej dokumentacji koncesji, oraz planowana realizacja:
- 2) stacja wypożyczalni rowerów miejskich - obszar o powierzchni ok. 22 m kw wyłączony z przedmiotu koncesji; inwestycja zostanie zrealizowana przez Zamawiającego. Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia dostępu do ww. części nieruchomości w sposób umożliwiający wykonanie niezbędnych prac oraz późniejsze użytkowanie ww. infrastruktury,
- 3) stacja ładowania pojazdów elektrycznych - obszar o powierzchni ok. 4 miejsc postojowych wyłączonych z przedmiotu koncesji; inwestycja zostanie zrealizowana przez Zamawiającego. Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia dostępu do ww. części nieruchomości w sposób umożliwiający wykonanie niezbędnych prac oraz późniejsze użytkowanie ww. infrastruktury.

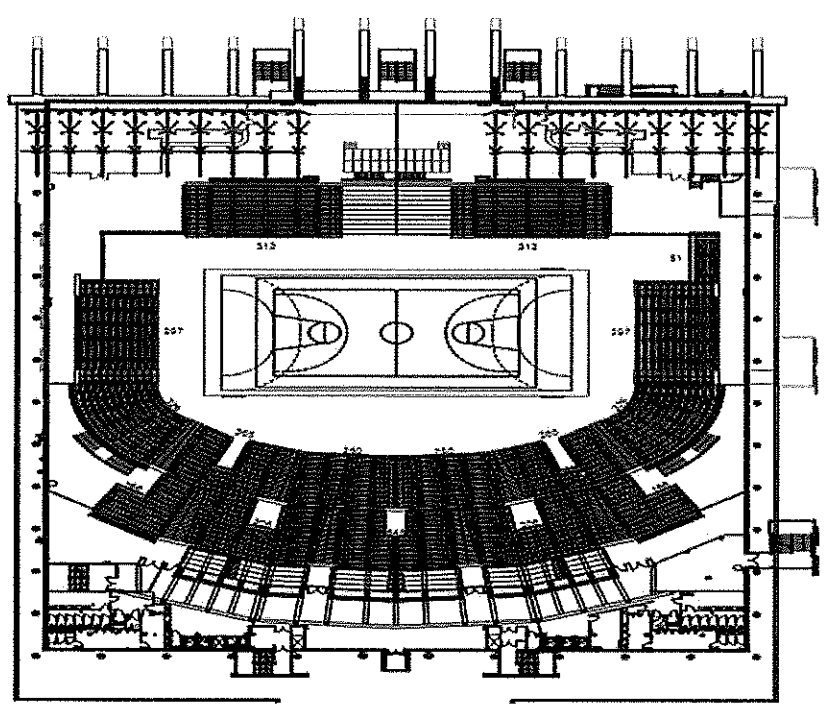
### **Opis budynku A**

Budynek o powierzchni użytkowej 17 864,59 m<sup>2</sup> (kubatura budynku 151 814m<sup>3</sup>) obejmujący klimatyzowaną halę widowiskowo-sportową o powierzchni płyty ok. 2349 m<sup>2</sup> z możliwością montażu mobilnych nawierzchni sportowych, mieszczącą trybuny dla widzów (rys. 4), centralnie położone wielofunkcyjne boisko, hole komunikacyjne na trzech poziomach oraz zaplecze szatniowo – magazynowe dla sportowców i osób występujących.

Demontowana nawierzchnia sportowa w hali umożliwia organizowanie różnych zawodów sportowych oraz targów wystawienniczych, zjazdów, konferencji, gali, koncertów, widowisk teatralnych, ogólnopolskich i międzynarodowych konkursów edukacyjnych, kulturalnych, informatycznych i innych działań eventowych.

W budynku znajduje się również 11 łóż – sky box o pow. 12-13 m<sup>2</sup> (łoże sponsorskie ) oraz 2 łoże VIP ( 37,61 i 12,63 m<sup>2</sup>).

Rys. 4



#### **Opis budynku B**

3-kondygnacyjna budowla o powierzchni użytkowej 2305,33m<sup>2</sup> (kubatura 11025m<sup>3</sup>), w której mieszczą się:

- 1) kasy biletowe
- 2) 21 pomieszczeń biurowo – administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 427,99 m<sup>2</sup> (w tym 3 pomieszczenia bez okna),
- 3) przestrzeń znajdująca się na 2-gim piętrze o powierzchni 280m<sup>2</sup> umożliwiająca prowadzenie restauracji.

#### **Opis budynku C**

Budynek o powierzchni użytkowej 4080,72m<sup>2</sup> (kubatura: 23 299m<sup>3</sup>) zlokalizowany po stronie zachodniej, w którym znajdują się:-

- 1) dwie oddzielne sale konferencyjne mogące pomieścić ok. 220 osoby każda (w tym jedna z 5 kabinami do tłumaczeń symultanicznych) a także pokojem dla prelegentów, pomieszczeniem gospodarczym, pokojem śniadań oraz WC,
- 2) sala treningowo-rozgrzewkowa o powierzchni 730m<sup>2</sup>, wymiary sali 21,59x33,94 (z możliwością podziału na dwie części),
- 3) pomieszczenia przystosowane do prowadzenia działalności typu: fitness, solarium, siłownia, gabinety lekarskie, etc.
- 4) 4 pomieszczenia biurowe ok.75,47 m<sup>2</sup>

**Przedmiot koncesji będzie obejmował zarządzanie Obiektem, w tym budynkami, budowlami i instalacjami znajdującymi się na terenie z wyłączeniem:**

- 1) powierzchni 541,46 m<sup>2</sup> znajdującej się w budynku B przeznaczonej na potrzeby działalności MOSRiR,

- 2) 32 miejsca parkingowe na potrzeby MOSRIR, w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej wyznaczone przy budynku B,
- 3) 4 miejsc postojowych przeznaczonych pod stację ładowania pojazdów elektrycznych,
- 4) powierzchni ok. 22 m<sup>2</sup> przeznaczonej pod stację wypożyczalni rowerów miejskich,
- 5) 4 SKYBOX'y, to jest: 2 łoża VIP o nr 1 i 2 oraz 2 łoża sponsorskie o nr 10 i 11, o łącznej powierzchni 74,65 m<sup>2</sup>.

Zamawiający zastrzega także, iż przysługuje mu wyłączne prawo do określenia i zmiany oficjalnej nazwy Obiektu wraz z logotypem oraz do czerpania pożytków z tych praw. Nazwa obecna Hali: Netto Arena.

## **2.2. Dofinansowanie z Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej.**

Obiekt został wybudowany w warunkach montażu finansowego obejmującego środki własne Gminy Miasto Szczecin, kredyt z Banku Rozwoju Rady Europy i Europejskiego Banku Inwestycyjnego oraz dofinansowanie z Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej, udzielonego na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 23 sierpnia 2010 r. w sprawie dofinansowania zadań ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej (Dz. U, z 2010 r. Nr 156 poz. 1051).

Zgodnie z warunkami umowy o dofinansowanie, Obiekt ma służyć organizacji imprez sportowych o wymiarze lokalnym, krajowym i międzynarodowym. Infrastruktura ma służyć stworzeniu odpowiednich warunków treningu i działań przygotowawczych dla lokalnych sportowców, przyczynić się do rozwoju lokalnych klubów sportowych oraz drużyn i sportowców w nich zrzeszonych.

## **2.3. Podstawa dysponowania nieruchomością przez wykonawcę.**

W celu realizacji przedmiotu koncesji, Zamawiający udostępni Wykonawcy Obiekt wraz z niezbędnym wyposażeniem, określonym szczegółowo w odpowiednich dokumentach koncesji.

Mając na uwadze założenia Przedsięwzięcia przewidujące, że Wykonawca będzie dysponował składnikami majątkowymi na cele związane z realizacją przedmiotu koncesji oraz będzie uprawniony do korzystania z ww. nieruchomości i ruchomości, a także pobierania z nich pożytków, Zamawiający rozważa oddanie Wykonawcy nieruchomości do korzystania (z prawem pobierania pożytków) na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, dzierżawy lub umowy użyczenia. Zamawiający nie wyklucza także innej formy przekazania składników majątkowych w posiadanie zależne Wykonawcy. Ostateczna forma udostępnienia składnika majątkowego Wykonawcy zostanie ustalona w dokumentach koncesji.

## **3. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego.**

### **3.1. Przedmiot umowy koncesji.**

Przedmiotem umowy koncesji będzie świadczenie przez Wykonawcę (partnera prywatnego) usług polegających na zarządzaniu Obiektem, obejmujących jego bieżące

utrzymywanie i gospodarowanie, w tym także udostępnianie infrastruktury Obiektu użytkownikom (klubom sportowym i związkom sportowym w rozumieniu rozdziału 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1468 ze zm.)) na ustalonych zasadach oraz zapewnienie organizacji imprez o charakterze sportowym, rekreacyjnym (w tym w zakresie rekreacji fizycznej oraz kulturalno-rozrywkowej) lub turystycznej w ilości zadeklarowanej przez Wykonawcę w ofercie. Przedsięwzięcie będzie realizowane w oparciu o ustalony w umowie koncesji podział zadań i ryzyk.

### 3.2. Zarządzanie składnikiem majątkowym.

W związku z realizacją przedsięwzięcia, Wykonawca zobowiązany będzie do efektywnego zarządzania Obiektem, w sposób zapewniający jego bieżące i nieprzerwane funkcjonowanie jako obiektu sportowego z funkcją wspomagającą (hala widowiskowa). W ramach ww. obowiązku Wykonawca będzie zobowiązany m.in. do:

- 1) zarządzania nieruchomością z należytą starannością, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania, przepisami BHP i ppoż. oraz w sposób nie powodujący zmiany przeznaczenia Obiektu, tj. zmiany funkcji Obiektu jako obiektu sportowego przy zachowaniu funkcji dodatkowej, tj. hali widowiskowej; zmiana funkcji pomieszczeń w budynkach wchodzących w skład Obiektu, jak również terenu przyległego ww. budynków będzie dopuszczalna wyłącznie za zgodą Zamawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności (Zamawiający nie musi podawać uzasadnienia swojego stanowiska w przedmiocie zmiany funkcji pomieszczeń),
- 2) bieżącego utrzymania technicznego Obiektu, z wyłączeniem części wyłączonych z przedmiotu koncesji oraz ponoszenia kosztów jego eksploatacji, zgodnie z standardami określonymi w dalszych dokumentach koncesji oraz umowie koncesji, przewidującymi w szczególności obowiązki:
  - a) ponoszenia kosztów zużycia mediów (przy czym opłaty np. za energię elektryczną, gaz, wodę i odbiór ścieków oraz za dostawę ciepła uiszczane będą przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego, będącego stroną umów zawartych z dostawcami wymienionych mediów, na podstawie refaktur wg. szczegółowych zasad rozliczania mediów określonych w umowie koncesji,)
  - b) bieżących napraw i konserwacji, a także remontów Obiektu, w tym wchodzących w jego skład obiektów budowlanych i budowli, dróg, chodników i parkingów oraz wszelkich elementów budowlanych, instalacji i urządzeń, w które Obiekt został wyposażony (w tym instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacji, instalacji teletechnicznej, wind, z wyłączeniem kolektorów słonecznych i urządzeń związanych z energią odnawialną w zakresie w jakim są objęte rękojmią lub gwarancją producenta), w celu utrzymywania ich w stanie niepogorszonym i zgodnym z prawem, obejmujących w szczególności:
    - bieżącą konserwację i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, a także okładzin ściennych (ceramicznych, powłok malarskich, powierzchni szklanych i innych),
    - bieżące utrzymywanie dobrego stanu oraz corocznej konserwacji dachów,
    - bieżącą konserwację okien, drzwi, witryn oraz zamków i zamknięć,
    - bieżące usuwanie niedrożności przewodów odpływowych i urządzeń sanitarnych oraz bieżąca konserwacja, naprawa i wymiana umywalk, muszli

- sedesowych oraz innych urządzeń, w które Obiekt jest wyposażony w przypadkach powodujących potrzebę takiej wymiany,
- uzupełnianie oświetlenia i bieżąca konserwacja instalacji elektrycznej oraz kolektorów słonecznych i urządzeń związanych z energią odnawialną, w zakresie w jakim nie są objęte serwisem technicznym producenta, rękojmią za wady lub gwarancją jakości producenta,
  - utrzymywanie w należytym stanie urządzeń wentylacyjnych,
  - malowanie Obiektu, w okresach gwarantujących utrzymanie należytej czystości,
  - usuwanie szkód spowodowanych aktami wandalizmu lub niewłaściwej eksploatacji, np. wymiana uszkodzonych szyb, drzwi, usuwanie napisów, graffiti, plakatów itp.
- c) usuwania wszelkich wad i awarii oraz dokonywania napraw obiektów budowlanych, budowli, instalacji i urządzeń wchodzących w skład Obiektu, z wyjątkiem tych napraw, do których zobowiąże się Zamawiający (zakres nakładów, do poniesienia których zobowiązany będzie Zamawiający zostanie ustalony w późniejszych dokumentach koncesji),
- d) dokonywania niezbędnych, wymaganych przepisami prawa przeglądów obiektów i budowli, a także prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej Obiektu i dokonywania odpowiednich wpisów kontroli okresowych stanu technicznego obiektów – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- e) przygotowania i przeprowadzania na własny koszt wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów i modernizacji Obiektu (w tym opracowywanie i realizacja planów remontowych, zatwierdzanych przez Zamawiającego) 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,
- f) dbałość o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny Obiektu i jego wyposażenia,
- g) zapewnienia ochrony Obiektu,
- h) utrzymania porządku i czystości Obiektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami (w tym Inspekcji Sanitarnej) oraz wywozu nieczystości, w tym utrzymywanie; obowiązek utrzymania porządku i czystości Obiektu dotyczy także pomieszczeń 4 SKYBOX'ów wyłączonych z przedmiotu koncesji a także wszystkich miejsc postojowych zarówno tych przeznaczonych na potrzeby Zamawiającego, jak również na potrzeby stacji ładowania pojazdów oraz stacji rowerowej. Utrzymanie czystości w siedzibie Zamawiającego jest po stronie Zamawiającego,
- i) utrzymania porządku i czystości paneli fotowoltaicznych,
- j) utrzymania w należytym stanie dróg i chodników zlokalizowanych na terenie Obiektu, w tym usuwanie śniegu i lodu z wszystkich powierzchni Obiektu; obowiązek ten obejmuje usuwanie śniegu i lodu z paneli f
- k) utrzymania i pielęgnacji zieleni zgodnie z zasadami sztuki ogrodniczej,
- l) ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości,
- 3) zapewnienia efektywnego wykorzystania Obiektu oraz jego nieprzerwanego funkcjonowania poprzez:
- a) planowanie, organizację lub produkcję Imprez, w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie Obiektu, w tym zapewnienie organizacji w budynku A imprez o charakterze sportowym, rekreacyjnym (w tym z zakresu rekreacji fizycznej lub kulturalno-rozrywkowej) lub turystycznym w ilości określonej w umowie koncesji,



- b) opracowywanie planów marketingowych dla Obiektu oraz 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) zarządzanie powierzchnią reklamową Obiektu, w tym zgodnie z wymogami międzynarodowych i polskich organizacji dotyczących reklam w trakcie międzynarodowych imprez i wydarzeń sportowych,
  - i) opracowanie regulaminu korzystania z Obiektu oraz jego infrastruktury przez użytkowników oraz przedłożenie go do zatwierdzenia Zamawiającemu,
- 4) wykonywania obowiązków informacyjnych na rzecz Zamawiającego, w tym:
- a) niezwłoczne informowanie Zamawiającego (tj. nie później niż w terminie 2 dni) o wszelkich awariach bądź uszkodzeniach Obiektu oraz wszelkich znanych Wykonawcy okolicznościach mogących skutkować ich wystąpieniem,
  - b) dostarczanie Zamawiającemu półrocznych raportów z działalności Obiektu, według wzoru określonego przez Zamawiającego w dalszych dokumentach koncesji,
  - c) przedkładanie Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia kopii umów na:
    - ochronę Obiektu, w tym na obsługę lub utrzymanie monitoringu oraz innych instalacji związanych z utrzymaniem i użytkowaniem Obiektu (np. instalacji ppoż.),
    - utrzymywanie porządku i czystości Obiektu, wywóz nieczystości, pielęgnację zieleni,
    - umów ubezpieczenia, o której mowa w Rozdziale 4. pkt 11) poniżej,
  - d) dostarczania Zamawiającemu kopii protokołów z przeglądów, o których mowa w pkt 2) lit. d) i e) w terminie 7 dni od daty dokonania przeglądu,
  - e) udzielania Zamawiającemu wyjaśnień oraz informacji, w tym udostępniania dokumentów związanych z przedmiotem koncesji lub niezbędnych do weryfikacji prawidłowości wykonania przedmiotu koncesji, w terminie ustalonym w toku negocjacji,
- 5) zarządzania rachunkowością i sprawozdawczością Obiektu, w tym w szczególności:
- a) coroczne sporządzanie pisemnej inwentaryzacji wyposażenia Obiektu (według stanu na dzień 31 grudnia) i przekazywaniu go Zamawiającemu w terminie do dnia 31 stycznia kolejnego roku,
  - b) sporządzanie i przedkładanie Zamawiającemu raportów dotyczących realizacji przedmiotu koncesji, zgodnie z wymogami określonymi w umowie koncesji i w terminach w niej wskazanych.

### 3.3. Udostępnianie Obiektu i infrastruktury.

W ramach przedmiotu umowy koncesji, Wykonawca będzie zobowiązany do udostępniania infrastruktury Obiektu użytkownikom, tj. klubom i związkom sportowym na zasadach określonych w umowie koncesji. W szczególności, Wykonawca zobowiązany będzie do odpłatnego udostępniania ww. podmiotom hali widowiskowo-sportowej znajdującej się w budynku „A” i hali treningowej w budynku „C” wraz z zapleczem, i pomieszczeniami oraz

infrastrukturą niezbędną do realizacji meczów, całym parkingiem i możliwością rozmieszczania reklam na czas meczów, na rzecz klubów sportowych w wymiarze umożliwiającym im rozegranie 60 meczów rocznie zgodnie z harmonogramem przedstawianym dwa razy w roku przez Gminę Miasto Szczecin, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli z terminarza rozgrywek na dany sezon będzie wynikała większa liczba meczów, Wykonawca będzie zobowiązany do udostępnienia Obiektu związkom lub klubom sportowym w wymiarze umożliwiającym rozegranie meczów wynikających z terminarza rozgrywek. Maksymalna wysokość opłat pobieranych przez Wykonawcę od użytkowników oraz warunki ich zmiany zostaną ustalone w dokumentach koncesji.

Niezależnie od powyższego, Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia nieodpłatnego, publicznego dostępu do zewnętrznej ogólnodostępnej strefy opisanej w pkt 2.1 z wyłączeniem budynków A, B i C, parkingów i lodowiska.

Wykonawca będzie zobowiązany do udostępnienia Obiektu wraz z całym parkingiem (lub określonej części Obiektu – zgodnie z wyborem Zamawiającego) nieodpłatnie Zamawiającemu w wymiarze wynikającym z umowy koncesji, nie mniejszym niż 30 dni w roku kalendarzowym, w terminach wskazanych przez Zamawiającego z co najmniej 6-miesięcznym wyprzedzeniem. Ponadto, Wykonawca będzie zobowiązany do udostępnienia Obiektu (lub wskazanej części) Zamawiającemu w wymiarze przewyższającym limit określony w umowie koncesji, za opłatą wynikającą z umowy koncesji.


### **3.4. Usługi organizacji imprez o charakterze sportowym, rekreacyjnym i turystycznym.**


W ramach przedmiotu umowy Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia bieżącego i nieprzerwanego funkcjonowania Hali, w szczególności poprzez zapewnienie organizacji w budynku A określonej w umowie koncesji liczby imprez, w danym okresie rozliczeniowym. Wykonawca zobowiązany będzie w tym zakresie do organizacji, pozyskiwania lub produkcji imprez rozumianych jako wszelkie wydarzenia o charakterze sportowym, rekreacyjnym (w tym kulturalnym, wystawienniczym, turystycznym lub związanych z rekreacją fizyczną) lub turystycznych, otwartych lub zamkniętych dla publiczności/zwiedzających, biletowanych jak i wstępu wolnego, np. 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.), zawody, turniej, mityng, w tym imprez masowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2171 ze zm.), dalej jako: „ustawa o bezpieczeństwie imprez masowych”.

Wykonawca zobowiązany będzie przy tym do organizacji, pozyskania lub produkcji, w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy koncesji począwszy od roku 2021, co najmniej 30 imprez. Ostateczna liczba imprez do organizacji, pozyskania lub produkcji których zobowiązany będzie Wykonawca zostanie ustalona w toku negocjacji, przy czym liczba ta nie może być niższa niż 30 imprez w roku kalendarzowym obowiązywania umowy koncesji.

### **4. Inne istotne warunki realizacji koncesji.**

Niezależnie od obowiązków Wykonawcy określonych w pkt 3:

GŁÓWNY SPECJALISTA  
  
Tomasz Puksza

 Główny specjalista ds. budowlanych  
**Tomasz Puksza**



- 1) Wykonawca nie będzie mógł bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego dokonywać w Obiekcie zmian wymagających zgłoszenia lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również zmieniać przeznaczenia Obiektu i ustalonego sposobu korzystania z niego. Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania zgody przed dokonaniem zgłoszenia lub złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zamawiający może odmówić wyrażenia zgody bez podania przyczyny. W przypadku dokonania przez Wykonawcę zgłoszenia, złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zmian w Obiekcie bez uzyskania uprzednio zgody Zamawiającego, będą uprawniały Zamawiającego do rozwiązania umowy koncesji z winy Wykonawcy i naliczenia kary umownej określonej w umowie.
- 2) Wykonawca będzie mógł czynić nakłady na Obiekt inne niż drobne w rozumieniu art. 681 Kodeksu cywilnego, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wystąpienie do Zamawiającego o wydanie pisemnej zgody wymaga uzasadnienia oraz prognozy kosztów. Uzyskanie zgody Zamawiającego, 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. Zamawiający będzie miało prawo wyrażenia zgody na poczynienie nakładów z zastrzeżeniem, że Wykonawcy nie będzie przysługiwał zwrot wartości nakładów albo że Wykonawca zobowiązany będzie usunąć poczynione nakłady i przywrócić Obiekt do stanu sprzed poczynienia nakładów. Naruszenie przez Wykonawcę ww. warunków będzie skutkowało utratą roszczenia o zwrot poczynionych nakładów.
- 3) Wykonawca będzie zobowiązany do umożliwienia Zamawiającemu dokonania nakładów, do których Zamawiający zobowiąże się w umowie koncesji. Wykonawca będzie zobowiązany do współpracy z Zamawiającym przy realizacji ww. nakładów.
- 4) W przypadku zamiaru przeznaczenia przez Wykonawcę części Obiektu na cele prowadzenia działalności usługowej, handlowej, rekreacyjnej lub biurowej, Wykonawca zobowiązany będzie:
  - a) przed zawarciem umowy z kontrahentem poinformować Zamawiającego o zamiarze jej zawarcia i uzyskać zgodę Zamawiającego na zawarcie takiej umowy – Zamawiający będzie mógł odmówić zgody na zawarcie takiej umowy, w przypadku gdy zawarcie umowy mogłoby narazić Zamawiającego na jakiegokolwiek roszczenia podmiotów lub osób trzecich lub inne skutki finansowe,
  - b) 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 koncesji, natomiast w umowach związanych z działalnością reklamową lub promocyjną Wykonawca powinien jednocześnie zastrzec na rzecz Zamawiającego prawo wstąpienia do danej umowy w miejsce Wykonawcy na wypadek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile Zamawiający złoży oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa i wyrazi wolę kontynuowania umowy z dotychczasowym kontrahentem Wykonawcy – na warunkach w niej wskazanych.
  - c) 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 nie dłuższym niż 14 dni od dnia rozwiązania Umowy.

- 5) Umowa zostanie zawarta na czas określony 5 lat od daty wydania przedmiotu koncesji Wykonawcy. Co najmniej 18 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy, strony mogą zdecydować o wydłużeniu okresu obowiązywania umowy o kolejny okres, nie dłuższy niż kolejnych 5 lat. Zgoda na wydłużenie terminu obowiązywania umowy stanowić będzie uprawnienie Zamawiającego, a Wykonawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o wydłużenie okresu obowiązywania umowy. Zmiana umowy wymagać będzie aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 6) Strony będą uprawnione do dokonania zmian umowy także w przypadkach określonych w ustawie o umowie koncesji. Ponadto, dopuszczalna będzie:
- zmiana w zakresie przedmiotu koncesji, wynagrodzenia Wykonawcy lub opłaty za udostępnienie Obiektu w przypadku wyłączenia części nieruchomości z zakresu koncesji, w szczególności z uwagi na potrzeby Zamawiającego wynikające z realizowanych przez niego zadań lub zamierzonych inwestycji. Zmiana w zakresie przedmiotu umowy będzie polegała na zmniejszeniu obszaru nieruchomości, której dotyczy koncesja. Wyłączana powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni działki, której pierwotnie dotyczyła koncesja. Zmiana w zakresie wynagrodzenia Wykonawcy może polegać na zmniejszeniu wynagrodzenia Wykonawcy w części wypłacanej przez Zamawiającego proporcjonalnie do powierzchni działki, która zostaje wyłączona z koncesji. Zmiana umowy w zakresie opłaty na udostępnienie Obiektu będzie polegała na obniżeniu opłaty proporcjonalnie do powierzchni działki, która zostaje wyłączona z koncesji. Zmiany zostaną wprowadzone na wniosek Zamawiającego i będą wymagały aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
  - zmiana w zakresie przedmiotu umowy oraz opłaty za udostępnienie Obiektu, w przypadku konieczności czasowego wyłączenia z użytku (na okres dłuższy niż 3 kolejne miesiące) części budynku lub budynków o łącznej powierzchni użytkowej przewyższającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku A, B i C. W takim przypadku dopuszcza się czasowe (na okres wyłączenia) zmniejszenie opłaty za udostępnienie Obiektu proporcjonalnie do czasowo wyłączanych powierzchni.
  - zmiana w zakresie wynagrodzenia Wykonawcy w części wypłacanej przez Zamawiającego, w przypadku zmiany stawek podatku VAT. Zmiana będzie polegała na odpowiedniej zmianie wynagrodzenia z uwzględnieniem nowej stawki VAT. Zmiana zostanie wprowadzona pisemnym aneksem pod rygorem nieważności.
  - zmiana maksymalnej wysokości opłat za udostępnianie Obiektu użytkownikom (klubom i związkom sportowym). Dopuszczalna będzie zmiana każdorazowo o nie więcej niż 10% obowiązującej stawki. Zmiana może być wprowadzona nie więcej niż 5 razy w okresie obowiązywania umowy koncesji. Zmiana zostanie wprowadzona aneksem sporządzonym na piśmie pod rygorem nieważności.
  - zmiana w zakresie wynagrodzenia w części wypłacanej przez Zamawiającego, w przypadku zmiany przepisów prawa skutkujących koniecznością dostosowania Obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów (co stanowić będzie obowiązek Wykonawcy) lub znaczącym wzrostem, lub spadkiem kosztów realizacji przedmiotu koncesji (o co najmniej 10% w stosunku do kosztów w pierwszym pełnym roku kalendarzowym realizacji przedmiotu koncesji), przy czym:  
(1) zmiana może być dokonana dopiero po upływie 4 lat obowiązywania umowy koncesji,

(2) wynagrodzenie Wykonawcy (w części wypłacanej przez Zamawiającego) nie może ulec zmianie o więcej niż 5% w stosunku do wynagrodzenia Wykonawcy wypłaconego przez Zamawiającego w pierwszym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy koncesji,

(3) Wykonawca wykonywał umowę w sposób należyty, tj. nie zaistniały podstawy do naliczenia Wykonawcy kary umownej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji.

Zmiana umowy zostanie wprowadzona pisemnym aneksem, pod rygorem nieważności.

- 7) Na czas obowiązywania umowy koncesji Wykonawca udzieli Zamawiającemu niewyłącznej i nieprzenoszalnej licencji na używanie oznaczenia Wykonawcy (nazwy przedsiębiorstwa, logotypu) w materiałach informacyjnych, broszurach i innych dokumentach informujących lub promujących Obiekt, Zamawiającego lub wydarzenia.
- 8) Zamawiającemu będzie także przysługiwało, przez cały okres obowiązywania umowy koncesji, prawo do umieszczania w Obiekcie własnych oznaczeń i informacji o działalności Zamawiającego, a także innych materiałów, nośników reklamowych oraz innych elementów zawierających znaki towarowe lub znaki identyfikacji wizualnej dotyczących działalności Zamawiającego lub jednostek podległych Zamawiającemu (w tym Gminie Miasto Szczecin). Rozmieszczenie ww. oznaczeń zostanie uzgodnione z Wykonawcą.
- 9) Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia realizacji przedmiotu koncesji przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie, w tym w szczególności zobowiązany będzie dysponować, przez cały okres obowiązywania umowy koncesji, osobami wyznaczonymi do pełnienia funkcji menedżera/dyrektora zarządzającego, specjalisty w zakresie branży elektrycznej oraz specjalisty w zakresie branży sanitarnej, spełniających wymagania określone w ofercie Wykonawcy. Osoby te zostaną wskazane imiennie w umowie koncesji, która będzie przewidywała konieczność zatrudnienia ww. osób, a zmiana tych. osób będzie wymagała zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności. Przez cały okres trwania umowy Wykonawca będzie zobowiązany zatrudnić na umowę o pracę osobę wyznaczoną do pełnienia funkcji menadżera/dyrektora zarządzającego. Jeśli osoby o określonej wyżej specjalizacji nie będą prowadziły działalności gospodarczej zarejestrowanej w Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej to obowiązek zatrudnienia na umowę o pracę będzie również ich dotyczyć.
- 10) Umowa koncesji będzie gwarantowała Zamawiającemu prawo do kontroli wykonywania przedmiotu umowy (nie częściej niż 1 raz w roku), na każdym etapie jej realizacji i bez konieczności uzasadniania podejmowanych działań kontrolnych oraz uprzedzania Koncesjonariusza o zamiarze ich podjęcia. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę nieprawidłowości wskazanych przez Zamawiającego w związku z przeprowadzoną kontrolą, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego nie krótszym niż 14 dni, Zamawiającemu będzie przysługiwało prawo do ich usunięcia na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu. Dotyczy to w szczególności napraw i remontów, do dokonania których zobowiązany będzie Wykonawca na mocy umowy. Wykonawca będzie ponadto zobowiązany do przedkładania Zamawiającemu raportów dotyczących wykonania przedmiotu koncesji, zgodnie z wymogami określonymi w umowie koncesji i w terminach w niej wskazanych.
- 11) Wykonawca zobowiązany będzie przez cały okres obowiązywania umowy posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, o wartości nie niższej niż 10.000.000 zł z rozszerzeniem o:

- a) 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;
- Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia ciągłości ubezpieczenia, pod rygorem zapłaty określonej w umowie kary umownej.
- 12) Przed zawarciem umowy koncesji, Wykonawca będzie zobowiązany do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 10% wynagrodzenia oczekiwanego przez Wykonawcę od Zamawiającego za wykonanie koncesji. Zabezpieczenie będzie udzielone w pieniądzu, na okres nie krótszy niż 30 dni po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa koncesji. Zwrot zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy. Zamawiający będzie uprawniony do pomniejszenia zabezpieczenia (także w trakcie trwania umowy) o kwoty należne Zamawiającemu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym kar umownych, kosztów wykonania zastępczego, itp. Zamawiający może wyrazić zgodę na zaliczenie wadium wniesionego przez Wykonawcę w postępowaniu na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy (zgodą wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności).
- 13) Wynagrodzenie Wykonawcy będzie uzależnione od rzeczywistego wykorzystania i faktycznej dostępności Obiektu. Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych (które Zamawiający będzie mógł potrącić z wynagrodzenia wypłacanego Wykonawcy, w drodze kompensaty tj. bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń o potrąceniu), m.in. w przypadku:
- a) naruszenia przez Wykonawcę obowiązku zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania Obiektu rozumianego jako brak możliwości korzystania z jakiegokolwiek jego ogólnodostępnej części bądź części przeznaczonej na potrzeby Zamawiającego (z wyłączeniem budynku przeznaczonego na siedzibę Zamawiającego) np. parkingu, boiska, skate parku, przez okres dłuższy niż 5 kolejnych dni (a łącznie w miesiącu nie więcej niż 10 dni), spowodowane okolicznościami innymi niż odbywająca się w danym terminie impreza. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary w wysokości 30.000 zł brutto za każdy dzień ograniczenia dostępności Obiektu (ponad każdy z ww. limitów).
- b) naruszenia przez Wykonawcę obowiązku utrzymania w czystości i porządku lub odpowiednim stanie technicznym i estetycznym Obiektu lub jego poszczególnych części, instalacji lub elementów infrastruktury (a także pomieszczeń, holów, parkingu, lodowiska, itp.). W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary w wysokości 30.000 zł brutto za każde naruszenie.
- c) naruszenia przez Wykonawcę obowiązku zapewnienia organizacji w danym roku kalendarzowym imprez o charakterze sportowym, rekreacyjnym lub turystycznym, w minimalnej ilości określonej w umowie koncesji. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary w wysokości 30.000 zł brutto za każde naruszenie.
- d) naruszenie przez Wykonawcę obowiązku zatrudnienia osób wskazanych w pkt 9) – Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary w wysokości 30.000 zł brutto za każde naruszenie.
- e) naruszenie przez Wykonawcę obowiązku dysponowania przez cały okres trwania umowy koncesji osobami posiadającymi aktualne uprawnienia w branży elektrycznej i sanitarnej – Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary w wysokości 30.000 zł brutto za każde naruszenie


14) Wykonawca będzie ponadto zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w szczególności:

- a) w przypadku bezumownego korzystania z Obiektu – w wysokości 30.000 zł brutto za każdy dzień bezumownego korzystania z Obiektu przez Wykonawcę. Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy do wydania nieruchomości w terminie określonym w wezwaniu, nie krótszym niż 7 dni.
- b) w przypadku ograniczenia możliwości korzystania przez Zamawiającego z części Obiektu przeznaczonego na działalność MOSRiR – w wysokości 100.000 zł brutto za każdy dzień takiego ograniczenia,
- c) w przypadku ograniczenia możliwości korzystania przez Zamawiającego z wyznaczonych dla niego miejsc parkingowych w dni pracujące - w wysokości 500 zł za każde miejsce
- d) w przypadku naruszenia zobowiązania do zachowania poufności, wynikającego z umowy – w wysokości 20.000 zł brutto za każdy przypadek naruszenia,
- e) w przypadku naruszenia zobowiązania do posiadania aktualnego ubezpieczenia, o którym mowa w pkt 11), nieprzedłożenia w terminie określonym w umowie kopii polisy wraz z dowodem uiszczenia składki lub braku kontynuacji ubezpieczenia – w wysokości 50.000,00 zł brutto za każdy przypadek naruszenia,
- f) w przypadku naruszenia warunków określonych w pkt 1) oraz w pkt 2) - w kwocie 100.000,00 zł brutto za każdy przypadek naruszenia,
- g) w przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – kwotę 500.000,00 złotych brutto.  
Pozostałe przesłanki i wysokość kar umownych zostaną określone na etapie negocjacji i przedstawione Wykonawcom dopuszczonym do udziału w postępowaniu w dalszych dokumentach koncesji,
- h) w przypadku nie zrealizowania zadeklarowanej w ofercie rocznej ilości imprez – kwotę 20 000 zł za każdą nie odbytą imprezę w stosunku do deklaracji ofertowej,
- i) w przypadku każdorazowej konieczności skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego z tytułu wykonania zastępczego – kwota 5000 zł za każdy taki przypadek,

15) Umowa koncesji będzie przewidywała zwolnienie Wykonawcy z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu koncesji wynikające z okoliczności spowodowanych siłą wyższą (zdefiniowaną w umowie koncesji).

16) W przypadku rozwiązania umowy koncesji lub upływu okresu jej obowiązywania, Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Obiektu Zamawiającemu lub wskazanemu przez niego podmiotowi w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Wydanie Obiektu Zamawiającemu zostanie potwierdzone protokołem, podpisanym przez Zamawiającego. Rozwiązanie umowy koncesji będzie dopuszczalne w przypadkach wskazanych w umowie koncesji, w szczególności, w przypadku nie korzystania z Obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem lub umową koncesji,

17) Zamawiający wymaga, aby po zawarciu umowy koncesji i nie później niż w chwili rozpoczęcia jej realizacji Wykonawca przekazał mu informacje dotyczące nazwy albo imienia i nazwiska, danych kontaktowych podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w te roboty budowlane lub usługi, o ile są już znane.

  
Tomasz Puksza

  
Główny specjalista ds. budowlanych  
Tomasz Puksza



- 18) Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o zmianach tych informacji, a także przekazuje informacje o nowych podwykonawcach, którym zamierza powierzyć realizację robót budowlanych lub usług przed rozpoczęciem przez nich świadczenia usług lub robót budowlanych (co najmniej 14 dni przed terminem rozpoczęcia świadczenia usług lub robót budowlanych).
- 19) Umowa koncesji będzie przewidywała prawo Zamawiającego do rozwiązania umowy koncesji m.in. w przypadku co najmniej 2-krotnego naruszenia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy, skutkujących podstawą do naliczenia kary umownej przez Zamawiającego.
- 20) Warunki realizacji koncesji, o których mowa w powyższych punktach zostaną uszczegółowione i rozwinięte w dalszych dokumentach koncesji oraz przedłożone Wykonawcom dopuszczonym do udziału w postępowaniu przed przystąpieniem do negocjacji. W zaproszeniu do negocjacji Zamawiający wskaże także w jakim zakresie dopuszcza negocjacje warunków realizacji koncesji.

## 5. Rozkład ryzyk w projekcie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym. Ustawa nie określa rozkładu ryzyk, pozostawiając ww. kwestie decyzji stron. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o umowie koncesji, koncesjonariusz ponosi ryzyko ekonomiczne związane z eksploatacją obiektu budowlanego lub wykonywaniem usług i obejmujące ryzyko związane z popytem lub popytą. Przez ponoszenie ryzyka ekonomicznego rozumie się sytuację, w której w zwykłych warunkach funkcjonowania koncesjonariusz nie ma gwarancji odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych lub kosztów związanych z eksploatacją obiektu budowlanego lub świadczeniem usług będących przedmiotem koncesji oraz jest narażony na wahania rynku, a w szczególności jego szacowane potencjalne straty związane z wykonywaniem umowy koncesji nie mogą być jedynie nominalne lub nieistotne (art. 3 ust. 4 ustawy o umowie koncesji).

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 18a ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, w sytuacji, gdy partner prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności lub ryzyka popytu - z uwzględnieniem wpływu na wymienione ryzyka czynników takich jak gwarancje i finansowanie przez partnera publicznego oraz alokacja aktywów po zakończeniu trwania umowy, zobowiązania podmiotu publicznego wynikające z takiej umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym nie wpływają na poziom państwowego długu publicznego oraz deficyt sektora finansów publicznych.

Mając na uwadze powyższe, Zamawiający zakłada, że w planowanym przedsięwzięciu, Wykonawca poniesie większość ryzyka dostępności i popytu, a przyjęty ogólny podział zadań i ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia przedstawiał się będzie następująco:



Zadania i ryzyka z nimi związane	Podmiot publiczny	Partner prywatny
<b>Przygotowanie przedsięwzięcia i wybór Wykonawcy</b>	Organizacja postępowania o zawarcie umowy koncesji i wybór Wykonawcy	
<b>Wniesienie składnika majątkowego</b>	Zamawiający będzie zobowiązany do wniesienia tytułem wkładu własnego, na czas realizacji umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, prawa majątkowego obejmującego prawo do korzystania z Obiektu przez Wykonawcę oraz pobierania pożytków z Obiektu.	
<b>Zarządzanie Obiektem, w tym jego utrzymanie i eksploatacja</b>	Zamawiający będzie dokonywał napraw/remontów Obiektu wyłącznie w zakresie określonym w umowie koncesji.	Wykonawca będzie wyłącznie zobowiązany do zarządzania Obiektem, w tym utrzymywania jego technicznej sprawności (naprawy, konserwacje, remonty, z wyjątkiem nakładów, do poniesienia których Zamawiający zobowiąże się w umowie koncesji) oraz podejmowania wszelkich działań zmierzających do utrzymania Obiektu w stanie niepogorszonym i przydatnym do osiągnięcia celów koncesji, a także do zarządzania komercyjnego Obiektem zapewniającego optymalne wykorzystanie Obiektu.
<b>Zapewnienie organizacji imprez</b>		Wykonawca będzie wyłącznie zobowiązany do zapewnienia organizacji imprez w ilości określonej w umowie koncesji. Wykonawca ponosi ryzyko związane z popytem i podażą w zakresie usług stanowiących przedmiot koncesji, w tym ponosi wyłączone ryzyko związane z realizacją zobowiązania obejmującego zapewnienie organizacji zadeklarowanej przez Wykonawcę ilości imprez w ustalonym okresie rozliczeniowym.
<b>Udostępnianie Obiektu i jego infrastruktury</b>	Zamawiający ustali wysokość maksymalnej opłaty za udostępnienie Obiektu użytkownikom oraz zasady zmiany ww. opłat w okresie obowiązywania koncesji.	Wykonawca będzie wyłącznie odpowiedzialny za udostępnianie Obiektu i jego infrastruktury użytkownikom, z uwzględnieniem w szczególności warunków wynikających z porozumień zawartych przez Zamawiającego z klubami i związkami sportowymi. Wykonawca będzie zobowiązany do

		<p>udostępniania Obiektu użytkownikom w wymiarze umożliwiającym im rozegranie 60 meczów rocznie z tym zastrzeżeniem, że jeżeli z terminarza rozgrywek na dany sezon będzie wynikała większa liczba meczów, Wykonawca będzie zobowiązany do udostępnienia Obiektu związkowi lub klubowi sportowemu w wymiarze umożliwiającym rozegranie meczów wynikających z terminarza rozgrywek ; maksymalna wysokość opłat za udostępnienie Obiektu zostanie ustalona przez Zamawiającego. Wykonawca będzie zobowiązany do udostępnienia Obiektu nieodpłatnie Zamawiającemu w wymiarze wynikającym z umowy koncesji, nie mniejszym niż 30 dni w roku kalendarzowym, w terminach wskazanych przez Zamawiającego z co najmniej 6-miesięcznym wyprzedzeniem. Udostępnienie Obiektu Zamawiającemu w wymiarze wyższym niż ww. odbywać się będzie za opłatą wskazaną w umowie koncesji. Wykonawca ponosi ryzyko związane z popytem dotyczącym udostępnienia Obiektu użytkownikom oraz Zamawiającemu (obowiązkowi Wykonawcy w zakresie udostępnienia Obiektu nie będzie odpowiadało zobowiązanie Zamawiającego do zapewnienia określonego korzystania z obiektu w określonym wymiarze przez użytkowników lub Zamawiającego).</p>
<p><b>Finansowanie przedsięwzięcia</b></p>	<p>Zamawiający ponosi koszty związane z organizacją postępowania w sprawie zawarcia umowy koncesji a także koszty napraw, do dokonania których Zamawiający zobowiąże się w umowie koncesji. Zamawiający będzie także zobowiązany do ewentualnych dopłat na rzecz Wykonawcy na zasadach określonych w umowie koncesji.</p>	<p>Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją Obiektu, w tym koszty wszelkich remontów, ulepszeń i napraw, a także wszelkie koszty związane z świadczeniem usług stanowiących przedmiot koncesji, poza kosztami do poniesienia których Zamawiający zobowiąże się w umowie koncesji.</p>

<b>Zwrot przedmiotu koncesji</b>		Po zakończeniu czasu trwania umowy koncesji, Wykonawca zobowiązany będzie do zwrotu Obiektu Zamawiającemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
<b>Uprawnienia kontrolne</b>	Podmiot publiczny będzie miał prawo bieżącej kontroli realizacji przedmiotu koncesji. Zasady i tryb przeprowadzenia kontroli określi umowa koncesji.	

Powyższy podział zadań i ryzyk może ulec zmianie w toku postępowania o zawarcie umowy koncesji. Ostateczny rozkład ryzyk i podział zadań w projekcie zostanie określony w dokumentach koncesji.

## 5. Model wynagrodzenia partnera prywatnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 2) ustawy o umowie koncesji, jeżeli przedmiotem umowy koncesji jest świadczenie usług i zarządzanie tymi usługami, wynagrodzenie koncesjonariusza stanowi wyłącznie prawo do wykonywania usług będących przedmiotem umowy, albo takie prawo wraz z płatnością.

Zgodnie z założeniami przedsięwzięcia, wynagrodzenie Wykonawcy stanowić będzie prawo do wykonywania usług objętych przedmiotem koncesji obejmujące prawo do pobierania korzyści związanych z udostępnianiem Obiektu, w tym opłat za wstęp w związku z organizacją imprez oraz z tytułu najmu powierzchni gastronomicznych, konferencyjnych, rekreacyjnych lub widowiskowo-sportowych. Zamawiający dopuszcza także możliwość dopłat Zamawiającego do usług świadczonych przez Wykonawcę w wysokości ustalonej w toku negocjacji i określonej w dokumentach koncesji. Dopłata nie może skutkować wyłączeniem odpowiedzialności Wykonawcy za ryzyko ekonomiczne związane z przedsięwzięciem w rozumieniu art. 3 ust. 3-5 ustawy o umowie koncesji. Wysokość dopłaty oczekiwanej przez Wykonawcę od Zamawiającego w związku z realizacją przedmiotu koncesji nie może przekraczać kwoty, jaką Zamawiający przeznaczył na realizację zamówienia. Kwota ta zostanie podana do wiadomości Wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu najpóźniej w chwili otwarcia ofert. W przypadku, gdy Zamawiający zdecyduje się podać ww. kwotę przed otwarciem ofert, zostanie ona ujawniona wszystkim Wykonawcom dopuszczonym do udziału w postępowaniu, którzy przystąpili do negocjacji na równych zasadach.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym wynagrodzenie partnera prywatnego zależeć będzie przede wszystkim od rzeczywistego wykorzystania lub faktycznej dostępności przedmiotu przedsięwzięcia. W tym celu Zamawiającemu będzie przysługiwało prawo do naliczenia kar umownych w przypadkach i wysokości określonej w umowie koncesji oraz do ewentualnego potrącenia ww. kar (kompensaty, bez dodatkowego oświadczenia o potrąceniu) z wynagrodzenia wypłacanego Wykonawcy przez Zamawiającego, jeżeli umowa koncesji będzie przewidywała takie wynagrodzenie.

## 6. Odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy.

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, skutki nienależytego wykonania i niewykonania umowy, w szczególności zasady naliczania i wysokość kar umownych lub zasady obniżania wynagrodzenia Wykonawcy określi umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym (umowa koncesji).

Z-CA DYREKTORA

*Marek Gąsior*

GŁÓWNY SPECJALISTA

*Joanna Matwiejczuk*

DYREKTOR

*Bożena Łowatewska*

Główny specjalista ds. budowlanych

*Tomasz Puksza*

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Artur Miller*