**UMOWA KONCESJI**

**NA ROBOTY BUDOWLANE**

**(WZÓR)**

zawarta w……………………, dnia ………………….. r. pomiędzy:

**Zarządem Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o**. z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000157554, NIP: 671 160 27 94, REGON: 331046773,
o kapitale zakładowym 34 149 000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Artura Lijewskiego – Prezesa Zarządu

zwaną dalej **„Zamawiającym”** lub **"Koncesjodawcą"**

a

…................................................................................REGON…........................NIP:...................................................., reprezentowanym/ą przez:

1. …...............................................

2. …...............................................

zwanym/ą dalej również „**Koncesjonariuszem"** lub „**Wykonawcą”**

wybranym w wyniku postępowania o udzielenie koncesji w trybie ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 541) na zaprojektowanie, sfinansowanie i przeprowadzenie robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia Dostosowanie Nabrzeża w Porcie Morskim Kołobrzeg w celu utworzenia połączenia promowego obejmującego modernizację odcinku nabrzeża w porcie Kołobrzeg oraz adaptację istniejącego stanowiska promowego do promu uniwersalnego, w celu umożliwienia zamawiającemu utworzenie terminalu promowego i uruchomienie połączeń promowych do miast skandynawskich, m.in. Roenne i Ystad).

łącznie zaś zwane **„Stronami”** bądź każdez osobna **„Stroną”**

Mając na uwadze powyższe, **Strony** zawierają umowę o następującej treści:

**§1 Definicje**

1. **Koncesja** - prawo do wykonywania robót budowlanych, w tym pobierania pożytków,
2. **Nabrzeże/Obiekt** – odcinek nabrzeża portowego, który objęty ma zostać pracami modernizacyjnymi w ramach niniejszej umowy, o powierzchni 142,6 m, znajdujący się w mieście Kołobrzeg, przy ul…….…, położone na działce o nr ewidencyjnym: ………
3. **Postępowanie** - postępowanie prowadzone w sprawie udzielenia koncesji, wszczęte na podstawie publicznego ogłoszenia o udzielenie Koncesji z dnia ............................ nr .................., którego celem jest wybranie zainteresowanego podmiotu, z którym zostanie zawarta Umowa Koncesji,
4. **Pożytki** - opłaty (bez względu na nazwę) uiszczane za usługi świadczone przez Koncesjonariusza w ramach realizacji niniejszej umowy przez osoby trzecie,
5. **Projekt** - przeprowadzenie robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia pn. , którego celem jest utworzenie w mieście Kołobrzeg terminala promowego i uruchomienie połączeń promowych do miast skandynawskich, m.in. Roenne i Ystad,
6. **Przedmiot koncesji** – wykonanie przez Koncesjonariusza robót budowlanych, obejmujących modernizację odcinku nabrzeża w mieście Kołobrzeg oraz adaptację istniejącego stanowiska promowego do promu uniwersalnego, w celu umożliwienia zamawiającemu utworzenie terminalu promowego i uruchomienie połączeń promowych do miast skandynawskich, m.in. Roenne i Ystad,
7. **Wynagrodzenie Koncesjonariusza** - wyłączne prawo do eksploatacji terminalu,
w tym pobierania pożytków z przedmiotu koncesji, przez okres 9,5 roku,
8. **Siła wyższa** - zdarzenie losowe, nieprzewidywalne, niemożliwe do uniknięcia, pozostające poza racjonalną kontrolą, skutkujące niemożnością realizacji postanowień niniejszej umowy. Pod pojęciem Siły Wyższej rozumieć można m.in. klęski żywiołowe, kataklizmy, decyzje władz administracji publicznej uniemożliwiające realizację planowanego przedsięwzięcia etc.,
9. **Strony** - Koncesjodawca i Koncesjonariusz,
10. **Trwałość projektu** - niepoddanie projektu zasadniczej modyfikacji (z wyjątkami przewidzianymi w treści niniejszej umowy lub wynikającymi z przepisów prawa powszechnie obowiązującego),
11. **Ustawa** - ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 541),
12. **Użytkownik** - osoba trzecia korzystająca z usług świadczonych przez Koncesjonariusza w ramach przedmiotu koncesji.

**§ 2 Postanowienia ogólne**

1. Niniejsza umowa reguluje zobowiązanie Koncesjonariusza do wykonywania koncesji na roboty budowlane w rozumieniu ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, za wynagrodzeniem w postaci wyłącznego prawa do korzystania z terminalu promowego przez okres 114 miesięcy, w tym pobierania pożytków, zgodnie
z założeniami Projektu.
2. Koncesjodawca przekaże Koncesjonariuszowi, protokołem przekazania, obiekty, wolne od zobowiązań i roszczeń na czas wykonywania niniejszej umowy w ciągu
10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Prawa i obowiązki uregulowane niniejszą umową są niezbywalne, nie mogą być też przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych ani innych praw na rzecz osób trzecich.
4. Koncesjodawca oraz Koncesjonariusz zobowiązują się współdziałania w celu należytego i terminowego wykonania Przedmiotu niniejszej umowy.

**§ 2 Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest realizacja projektu pn. Dostosowanie Nabrzeża
w Porcie Morskim Kołobrzeg w celu utworzenia terminalu promowego, obejmującego modernizację odcinku nabrzeża w mieście Kołobrzeg oraz adaptację istniejącego stanowiska promowego do promu uniwersalnego, w celu umożliwienia Koncesjodawcy utworzenie terminalu promowego i uruchomienie połączeń promowych do miast skandynawskich, m.in. Roenne i Ystad, przy zachowaniu wszelkich wskaźników realizacji Projektu oraz wypełnianie wszelkich założeń Projektu.
2. Głównym zadaniem Koncesjonariusza jest kompleksowe administrowanie przekazaną infrastrukturą oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Koncesjodawcę, zgodnych z celami Projektu, który zakłada przeprowadzenie robót budowlanych,
o których mowa w treści ust. 1, w ramach których istnieje konieczność wykonania przez Koncesjonariusza:
3. robót rozbiórkowych (obejmujących rozbiórkę elementów nawierzchni rampy, istniejącego wyposażenia nabrzeża oraz wywóz i utylizację materiałów
z rozbiórek),
4. robót kafarowych (polegających na wzmocnieniu rampy),
5. robót konstrukcyjno-wzmocnieniowych pod konstrukcją rampy (w tym zbrojenia i betonowania płyty żelbetonowej),
6. robót wyposażeniowych,
7. robót czerpalnych wraz z umocnieniem dna,
8. robót innych, zakładających m.in. zainstalowanie oświetlenia stanowiska
i rampy oraz oświetlenia nawigacyjnego.
9. Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanego majątku, jednak prowadzenie zadań własnych nieobjętych zakresem umowy nie może zakłócać wykonywania przedmiotu koncesji.
10. Koncesjonariusz jest obowiązany do wykonania przedmiotu niniejszej umowy na własny koszt w zamian za udzielenie przez Koncesjodawcę wyłączności na korzystanie z terminalu promowego przez okres 9,5 roku.

**§3 Obowiązki Koncesjonariusza**

1. Koncesjonariusz zobowiązany jest do:
2. administrowania i utrzymania obiektów przez cały okres trwania umowy, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i zgodnie ze standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru,
3. wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa,
4. zabezpieczania frontu prac, zapewnienia i przestrzegania przepisów ppoż.
i BHP,
5. koordynowania robót własnych i ewentualnych podwykonawców,
6. przedłożenia Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej, w tym atestów, pozwoleń, wyników pomiarów, wymaganych analiz oraz innych dokumentów niezbędnych do użytkowania przedmiotu umowy,
7. umożliwienia i ułatwienia Zamawiającemu nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy,
8. transportu, montażu i instalacji dostarczanych urządzeń i materiałów na swój koszt,
9. przeprowadzenia wymaganych prób i badań,
10. utrzymania obiektów, terenu przyległego oraz wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz zagwarantowania działań obejmujących:
11. bieżące usuwanie na swój koszt materiałów rozbiórkowych, odpadów komunalnych i budowlanych,
12. prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów, wymaganej przepisami prawa budowlanego,
13. prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie,
14. konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
15. niezwłoczne informowanie Koncesjodawcy o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na terenie nabrzeża w szczególności
z informacją czy dana awaria lub uszkodzenie może być naprawione
w ramach posiadanych gwarancji lub rękojmi,
16. przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się na terenie nabrzeża przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
17. bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej nabrzeża, nie podlegającej gwarancji,
18. przeprowadzanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa budowlanego i wykonywanie zaleceń z nich wynikających,
19. utrzymanie w należytym porządku terenu przyległego m. in. sprzątanie, odśnieżanie etc.,
20. ubezpieczenie obiektów i wyposażenia,
21. zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
22. prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy
w każdym czasie trwania umowy,
23. zachowania tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem obiektami, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
24. utrzymania udostępnionych powierzchni w należytym stanie oraz zapewnienia bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
25. wykonania robót budowlanych z materiałów własnych,
26. wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zakresem wynikającym z postanowień niniejszej umowy. Przedmiot umowy winien być wykonany zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, zgodnie
z obowiązującymi przepisami i normami.
27. Koncesjonariusz oświadcza, że zapoznał się z wszelkimi ograniczeniami
i utrudnieniami związanymi z realizacją umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag.
28. Koncesjonariusz ponosi odpowiedzialność kontraktową z tytułu przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności
w zakresie właściwej gospodarki odpadami.
29. Koncesjonariusz ponosi pełną odpowiedzialność majątkową za wykonany przedmiot umowy oraz ma obowiązek zabezpieczenia przed dewastacją i kradzieżą urządzeń
i materiałów na każdym etapie jej realizacji.
30. Wszystkie podstawowe materiały budowlane muszą posiadać aktualne certyfikaty, świadectwa jakości, atesty, które należy dołączyć do protokołu odbioru końcowego.
31. Dodatkowo, Koncesjonariusz oświadcza, że na etapie zarządzania i utrzymania przedmiotu Umowy, po jego uzyskaniu przez Koncesjonariusza od Koncesjodawcy do wyłącznego korzystania:
32. będzie utrzymywał zmodernizowane nabrzeże i nowoutworzony terminal promowy w należytym stanie, stosownie do jego funkcji i przeznaczenia,
33. będzie dokonywał wszelkich przeglądów, konserwacji, napraw i remontów niezbędnych do zachowania zmodernizowanego nabrzeża i utworzonego terminalu promowego w stanie niepogorszonym (z wyłączeniem normalnego zużycia będącego skutkiem prawidłowej eksploatacji),
34. będzie świadczył usługi w zakresie transportu promowego, w tym w ramach połączeń promowych, kursujących na trasie Kołobrzeg – miasta skandynawskie (Ystad, Roenne) oraz trasie miasta skandynawskie (Ystad, Roenne) - Kołobrzeg przestrzegając odpowiednich przepisów prawa,
35. będzie dokładał wszelkich starań, aby usługi wskazane w pkt 3 były świadczone w sposób nieprzerwany i niezakłócony,
36. będzie za usługi wskazane w pkt 3 pobierał opłaty w wysokości nieodbiegającej od stawek rynkowych,
37. nie będzie dyskryminował żadnego Użytkownika (osoby fizycznej ani prawnej) zamierzającego skorzystać z usług wskazanych w pkt 3.

**§4 Obowiązki Koncesjonariusza w zakresie BHP i mediów**

1. Koncesjonariusz ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przez zatrudnionych pracowników oraz pracowników wszystkich podwykonawców zgodnie z następującymi przepisami:
2. Obwieszczenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650),
3. Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy - w szczególności Dział X Bezpieczeństwo i higiena pracy (Dz.U. 2020 poz. 1320),
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych. (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401),
5. Rozporządzenia Ministrów Komunikacji oraz Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 10 lutego 1977 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót drogowych i mostowych. (Dz.U. 1977 nr 7 poz. 30),
6. Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 24 lipca 2012 r. w sprawie substancji chemicznych, ich mieszanin, czynników lub procesów technologicznych o działaniu rakotwórczym lub mutagennym w środowisku pracy (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2235)
7. Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 5 sierpnia 2005 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy pracach związanych z narażeniem na hałas lub drgania mechaniczne (Dz. U. 2005 nr 157 poz. 1318).

**§5 Obowiązki Koncesjodawcy**

1. Koncesjodawca zobowiązany jest do:
2. przekazania frontu robót;
3. przekazania Wykonawcy wszelkiej posiadanej dokumentacji technicznej, niezbędnej do wykonania przedmiotu umowy;
4. dopełnienia wszelkich formalności niezbędnych do udzielenia Koncesjonariuszowi wyłączności na korzystanie z terminalu na okres 9,5 roku – po wykonaniu przedmiotu Umowy,
5. udzielania wyjaśnień na wątpliwości Wykonawcy.

**§6 Okres obowiązywania umowy**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ....................
2. Koncesjonariusz będzie wykonywał przedmiot umowy od dnia jej zawarcia do dnia……..

**§7 Przedstawiciele Koncesjodawcy i Koncesjonariusza**

1. Funkcję przedstawiciela Koncesjodawcy pełnić będzie………………, nr tel.: ……………….…, e-mail: ……………………….
2. Funkcję przedstawiciela Koncesjonariusza pełnić będzie ………………, nr tel. ..........................., e-mail:………………………………………
3. Zmiana przedstawicieli Stron nie stanowi zmiany umowy i może zostać dokonana przez każdą ze Stron po poinformowaniu drugiej Strony na piśmie.
4. W związku z realizacją niniejszej umowy Strony podają następujące dane do korespondencji:
5. Koncesjodawca: nr tel.: ........................................., e-mail: …………………….
6. Koncesjonariusz: nr tel.: ……………………………., e-mail: …………………….
7. Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych adresowych. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że informacje wysłane zgodnie z powyższymi danymi uznaje się za doręczone
w terminie, w którym w normalnym toku czynności powinny dotrzeć do adresata, jednak nie później niż z upływem 5 dni od ich wysłania.

**§8 Oświadczenia**

1. **Koncesjodawca oświadcza, że:**
2. posiada prawo własności do obiektów będących przedmiotem umowy koncesji,
3. wyraża zgodę na dysponowanie przez Koncesjonariusza obiektami na cele związane z realizacją Projektu,
4. Koncesjonariusz jest wyłącznym podmiotem, który zgodnie z niniejszą umową będzie posiadał prawo do korzystania z terminalu przez okres wskazany
w niniejszej umowie,
5. **Koncesjonariusz oświadcza, że:**
6. zobowiązuje się eksploatować nabrzeże zgodnie z jego przeznaczeniem,
7. zobowiązuje się do utrzymania, w tym dokonywania czynności pielęgnacyjnych i porządkowych, terenu nabrzeża oraz terenu do niego przyległego,
8. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje osobami zdolnymi do wykonywania przedmiotu niniejszej umowy, w tym osobami posiadającymi uprawnienia do wykonywania czynności związanych z przedmiotem niniejszej umowy lub zobowiązuje się do ich pozyskania,
9. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie Przedmiotu niniejszej umowy.

**§9 Przedłużenie/skrócenie okresu obowiązywania umowy**

1. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec **przedłużeniu** za obopólna zgodą Stron o czas, w ciągu którego Koncesjonariusz nie będzie mógł realizować postanowień niniejszej umowy z powodu wystąpienie działania Siły Wyższej, jednak nie dłużej niż o okres 5 miesięcy.
2. Jeżeli wskutek przedłużenia umowy, o którym mowa w ust. 1 umowa miałaby obowiązywać przez okres dłuższy niż 5 lat, wówczas przedłużenie okresu jej obowiązywania jest dopuszczalne jedynie po spełnieniu wymagań określonych w art. 45 ust. 2 Ustawy.
3. Zgodnie z treścią Ogłoszenia o koncesji, okres obowiązywania Umowy ulegnie przedłużeniu na wniosek zamawiającego, złożony nie później niż na miesiąc przed upływem okresu obowiązywania umowy – w przypadku jeśli postępowanie prowadzone w celu wyboru kolejnego koncesjonariusza, partnera prywatnego lub wykonawcy przedłuża się w taki sposób, iż istnieje ryzyko braku kontynuacji świadczonych usług w zakresie prac modernizacyjnych i adaptacyjnych w obrębie infrastruktury nabrzeża – o czas niezbędny na dokończenie wyżej wskazanego postępowania, wspólnie uzgodniony pomiędzy stronami.
4. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec **skróceniu** w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
5. odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,
6. wypowiedzenia niniejszej umowy przez Koncesjodawcę,
7. rozwiązania niniejszej umowy przez obie strony na podstawie porozumienia,
8. podjęcia przez odpowiedni organ Koncesjonariusza uchwały o rozwiązaniu przedsiębiorstwa i jego likwidacji.
9. W przypadku skrócenia okresu obowiązywania niniejszej umowy Koncesjonariuszowi nie przysługują w stosunku do Koncesjodawcy żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poniesionych w związku z realizacją Przedmiotu koncesji.
10. Niezwłocznie (nie później niż 10 dni) od dnia zaistnienia zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej umowy, Koncesjonariusz po uprzedniej inwentaryzacji z udziałem Koncesjodawcy jest zobowiązany wydać Koncesjodawcy udostępniony obiekt, co zostanie potwierdzone protokołem zwrotu.

**§ 10 Rozliczenia Stron**

1. Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 1 Ustawy w przypadku powierzenia Koncesjonariuszowi wykonania robót budowlanych – wynagrodzenie Koncesjonariusza stanowi wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością.
2. Strony zgodnie postanawiają, że w ramach wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, Koncesjonariusz uzyska od Koncesjodawcy wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy, tj. terminalu promowego. Wyłączność korzystania przez Koncesjonariusza z terminalu promowego udzielona zostanie na okres 9,5 roku.
3. Koncesjodawca nie jest zobowiązany do uiszczania jakiegokolwiek wynagrodzenia na rzecz Koncesjonariusza, z wyjątkiem wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Koncesjonariuszowi nie przysługuje żadne roszczenie o zapłatę wobec Koncesjodawcy nawet w sytuacji, gdyby wartość nakładów poniesionych na wykonanie przedmiotu koncesji nie znalazła pełnego pokrycia w prawie do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy (terminalu), w tym w pobranych Pożytkach.

**§11 Ryzyko związane z wykonywaniem Przedmiotu Koncesji**

1. Koncesjodawca ponosi ryzyko specyfikacji przedmiotu koncesji.
2. Koncesjonariusz, zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy ponosi ryzyko ekonomiczne związane z eksploatacją obiektu budowlanego i obejmujące ryzyko związane z popytem lub podażą.
3. Przez ponoszenie ryzyka ekonomicznego należy, zgodnie z art. 3 ust. 4 Ustawy, rozumieć sytuację, w której w zwykłych warunkach funkcjonowania koncesjonariusz nie ma gwarancji odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych lub kosztów związanych z eksploatacją obiektu budowlanego, będącego przedmiotem umowy 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.
4. Oceniając ryzyko ekonomiczne, uwzględnia się w spójny i jednolity sposób wartość bieżącą netto wszystkich inwestycji, kosztów i przychodów koncesjonariusza.

**§ 12 Współpraca Stron**

1. Podczas wykonywania przedmiotu koncesji Koncesjonariusz będzie przestrzegał norm jakościowych, wymagań, w tym zapewni osiągnięcie w ramach wykonywania niniejszej umowy wskaźników rezultatu tam wymienionych.
2. Koncesjonariusz zobowiązuje się do wykonywania przedmiotu umowy poprzez następujące osoby:

......................................................... - ..........................................

………………………………………... - ………………………………

1. Zmiana osób wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu wymaga pisemnej zgody Koncesjodawcy w formie aneksu do niniejszej umowy.
2. Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy dokonywać zmian w obrębie nabrzeża wymagających zgłoszenia lub decyzji o pozwoleniu na budowę, a jeżeli okażą się one niezbędne, wystąpi do Koncesjodawcy o jego zgodę w formie pisemnej przed zgłoszeniem lub wystąpieniem ze stosownym wnioskiem.
3. Koncesjonariusz przekaże wszelkie dokumenty dotyczące obiektu oraz jego wyposażenia wraz z gwarancjami i umowami, które zostały zawarte w celu funkcjonowania obiektu.
4. Strony zobowiązują się w kontaktach z mediami budować pozytywny wizerunek działalności i celu, któremu służy powstała infrastruktura.
5. Koncesjonariusz nie może rozporządzać prawem do realizacji przedmiotu koncesji, w szczególności: dzierżawić, zastawiać itp.
6. Koncesjonariusz jest zobowiązany uczestniczyć w spotkaniach roboczych organizowanych przez Koncesjodawcę.
7. Koncesjonariusz poinformuje o każdym wydarzeniu lub okoliczności, które mogą mieć wpływ na jakość realizacji przedmiotu niniejszej umowy, a także o wszystkich podjętych lub zamierzonych działaniach zmierzających do zapobiegnięcia możliwym do zaistnienia zagrożeniom.
8. Koncesjodawca ma prawo wstępu do obiektów w każdym czasie.

**§13 Kontrola**

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do przedkładania sprawozdań kwartalnych przedstawicielowi Koncesjodawcy, o którym mowa w §7 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. W sprawozdaniu Koncesjonariusz będzie przedkładał informacje dotyczące postępu robót budowlanych prowadzonych w obrębie obiektu oraz informacje ekonomiczne.
3. Koncesjonariusz zobowiązany jest udzielać wszelkich informacji i okazywać dokumenty na każde żądanie Koncesjodawcy.
4. Koncesjodawca ma prawo wstępu do obiektów, w każdym czasie także w obecności osób trzecich, którym Koncesjonariusz umożliwi bezpośrednią kontrolę realizacji przedmiotu koncesji.
5. W przypadku stwierdzenia uchybień w wykonywaniu przedmiotu koncesji Koncesjonariusz jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Koncesjodawcę.
6. W przypadku zagrożenia upadłością Koncesjonariusz jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o tym Koncesjodawcy na piśmie oraz do przedłożenia odpisów dokumentów finansowych, potwierdzających zaistniałe okoliczności.
7. W przypadku niezawiadomienia Koncesjodawcy o okolicznościach mających istotny wpływ na realizację przedmiotu niniejszej umowy Koncesjodawca ma prawo wypowiedzieć niniejsza umowę.

**§ 14 Warunki rozwiązania umowy**

1. Strony są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie porozumienia, w którym określą warunki rozwiązania umowy oraz zakończenia współpracy.
2. Każdej ze Stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Koncesjodawca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Koncesjonariusz:
4. nie przystąpi do realizacji niniejszej umowy w terminie 10 dni od dnia jej zawarcia,
5. nie zawrze umów ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej umowie,
6. zaprzestanie realizacji przedmiotu niniejszej umowy na okres przekraczający dwa tygodnie,
7. będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy w sposób niezgodny z jej postanowieniami.
8. Jeżeli Siła Wyższa, o której mowa w niniejszej Umowie, trwa dłużej niż 120 dni, każda ze Stron może odstąpić od niniejszej umowy, składając oświadczenie w terminie 30 dni od upływu 120 dnia trwania Siły Wyższej.
9. Niezależnie od powyższych zapisów, Koncesjodawca może rozwiązać Umowę koncesji jeśli zachodzi jedna z przesłanek, o której mowa w art. 47 Ustawy.

**§ 15 Ubezpieczenie**

1. Koncesjonariusz od dnia przekazania mu obiektu ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Koncesjodawcy oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe na jego terenie.
2. Koncesjonariusz zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie w zakresie wszelkich ryzyk związanych z wykonywaniem przedmiotu koncesji, w tym także z tytułu odpowiedzialności Koncesjodawcy za skutki katastrofy budowlanej, które mogłyby go obciążyć jako właściciela obiektu.
3. Ubezpieczenie powinno obejmować w pełnej wysokości szkody na osobie i na mieniu Koncesjodawcy i osób trzecich, powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy, a w szczególności szkody powstałe w samym obiekcie budowlanym i materiałach zgromadzonych na jego terenie.
4. Polisa musi pokrywać ryzyka wszelkiego rodzaju szkód, łącznie z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, zawalenia i innych zdarzeń z sumą gwarancyjną ………….. PLN.
5. Koncesjonariusz powinien posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane przez Koncesjonariusza (przez to rozumie się także pracowników, współpracowników Koncesjonariusza) wobec osób trzecich związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, z limitem odpowiedzialności nie mniejszym niż …………. PLN.
6. Koncesjodawca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania i zaniechania Koncesjonariusza w związku z wykonywaniem przedmiotu koncesji.
7. Koncesjonariusz zobowiązuje się w całym okresie obowiązywania umowy posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
8. Koncesjonariusz ma obowiązek co roku przedkładać Koncesjodawcy kopie polis ubezpieczeniowych w całym okresie obowiązywania umowy.

**§16 Siła wyższa**

1. Każda ze Stron jest zobowiązana do poinformowania o zaistnieniu Siły Wyższej niezwłocznie, tzn. w ciągu 5 dni od dnia kiedy dowiedziała się o zaistnieniu okoliczności skutkujących niemożnością wykonania umowy.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie zwalnia Stron z wykonywania ich obowiązków wynikających z niniejszej umowy w takim zakresie, w jakim jest to praktycznie uzasadnione, jak również zobowiązuje Strony do podjęcia wszelkich alternatywnych działań zmierzających do wykonania niniejszej umowy, których nie wstrzymuje zdarzenie Siły Wyższej.
3. Obowiązki, których Strona nie jest w stanie wykonać ze względu na działanie Siły Wyższej ulegają zawieszeniu na czas działania Siły Wyższej.
4. Każda ze Stron dołoży wszelkich starań, aby zminimalizować skutki działania Siły Wyższej.
5. W przypadku ustania Siły Wyższej Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

**§ 17 Zwrot obiektu**

1. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy Koncesjonariusz zwróci Koncesjodawcy obiekt wraz z wyposażeniem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na jego dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu oddania go do eksploatacji z uwzględnieniem jego normalnego zużycia, co zostanie potwierdzone protokołem zwrotu obiektu po przeprowadzeniu inwentaryzacji zdawczo - odbiorczej.
2. W przypadku niewydania przez Koncesjonariusza obiektu Koncesjodawca będzie uprawniony do żądania od Koncesjonariusza wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z obiektu.

**§ 18 Warunki i zakres odpowiedzialności Stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji**

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Strony ponosić będą odpowiedzialność na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kary umownej w przypadku:
2. zwłoki Koncesjonariusza w rozpoczęciu świadczenia usług będących przedmiotem umowy koncesji w wysokości 300 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
3. zaprzestania świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza przez okres przekraczający 10 dni w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień, w którym przedmiot koncesji nie jest wykonywany,
4. zwłoki w usunięciu uchybień zaistniałych w wyniku realizacji niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
5. W przypadku, gdy wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych strony zastrzegają sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

**§ 19 Wykaz niezbędnych dokumentów**

1. W terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Koncesjodawca udzieli Koncesjonariuszowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do należytego wykonania niniejszej umowy.
2. Koncesjonariusz w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy zobowiązany jest do dostarczenia Koncesjodawcy dokumentów, wymienionych w Ogłoszeniu o koncesji na roboty budowlane, tj.:
3. sprawozdania finansowego albo jego części, w przypadku gdy sporządzenie sprawozdania wymagane jest przepisami kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, a jeżeli podlega ono badaniu przez firmę audytorską zgodnie z przepisami o rachunkowości, również odpowiednio ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego, a w przypadku wykonawców niezobowiązanych do sporządzenia sprawozdania finansowego, innych dokumentów określających w szczególności przychody oraz aktywa i zobowiązania – za okres nie dłuższy niż ostatnie 3 lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za ten okres,
4. dokumentów potwierdzających, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy koncesji – ze wskazaniem sumy gwarancyjnej tego ubezpieczenia (zawierających potwierdzenie zapłaty ubezpieczenia).

**§20 Zmiany Umowy**

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której zawarto umowę koncesji, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku zaistnienia takiej potrzeby w trakcie realizacji umowy, w celu poprawienia efektywności świadczonych usług, Koncesjodawca przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartych w umowie w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Koncesjonariusza. Przewidywana zmiana dotyczy rozszerzenia zakresu prac modernizacyjnych lub zmiany sposobu ich wykonania – w przypadku zaistnienia takiej potrzeby na etapie prowadzenia ww. robót. Wskazana zmiana postanowień zawartych w umowie nie będzie wiązała się ze zmianą warunków finansowania ww. robót budowlanych, ustalonych przez Strony w treści umowy oraz wskazanych wśród zapisów Ogłoszenia o koncesji.
3. Niezależnie od powyższego, Koncesjodawca przewiduje możliwość zmian postanowień niniejszej Umowy w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 46 Ustawy.
4. Strony zgodnie postanawiają, że każda zmiana niniejszej Umowy wymaga uprzedniej akceptacji obu Stron.

**§21 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Podpisanie aneksu do umowy powinno być poprzedzone sporządzeniem protokołu konieczności zawierającego istotne okoliczności potwierdzające konieczność zawarcia aneksu.
2. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia umownego nie wpływa na ważność pozostałych postanowień umownych.
3. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności: ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 541) oraz kodeks cywilny.
5. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Koncesjodawcy. Przed skierowaniem sprawy do sądu strony podejmą próbę polubownego rozstrzygnięcia sporu.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

KONCESJODAWCA KONCESJONARIUSZ

……………………… ………………………….