



Umowa koncesji na usługi

(wzór)

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

Gminą Szydłowiec, pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec, NIP:7991913158

reprezentowaną przez::

Artura Ludwa - Burmistrza Szydłowca,

przy kontrasygnacie Iwony Czarnoty – Skarbnika Gminy,

zwaną dalej "Koncesjodawcą".

a

Operatorem

.....REGON.....NIP:.....

....., reprezentowanym/ą przez:

1.

2.

zwanym/ą dalej "Koncesjonariuszem".

wybrany 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 z późn. zm.) na świadczenie usług w zakresie administrowania kinem „Górnik” zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu pt. „Rozwój Aktywności Społeczno-Gospodarczej Obszarów Rewitalizowanych poprzez: Zagospodarowanie Terenu Nad Zalewem, Rzeką Korzeniówką oraz Modernizację Kina Górnika w Szydłowcu” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014 - 2020, Priorytet VI Jakość życia, działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia powstałego w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.



Słownik pojęć:

Kino - Budynek Kina „Górnik”,

Komisja Koncesyjna - zespół osób powołanych Zarządzeniem Burmistrza Szydłowca w celu przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi zgodnie z ustawą z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 541 z późn. zm.),

Kandydat - zainteresowany podmiot, który złożył ofertę o zawarcie umowy koncesji,

Koncesja - prawo do wykonywania usług, w tym pobierania pożytków,

Obiekt - Budynek kina „Górnik” znajdujący się w Szydłowcu, ul. Kościuszki 178, na działce numer ewidencyjny 4027/7.

Oferent - Kandydat, który złożył wniosek o przystąpienie do postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi, z którym Koncesjodawca prowadził negocjacje i który został zaproszony do złożenia oferty,

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.

Pożytki - opłaty bez względu na nazwę uiszczane przez widzów kina za usługi świadczone przez Koncesjonariusza w ramach realizacji niniejszej umowy.

Projekt - „Rozwój Aktywności Społeczno-Gospodarczej Obszarów Rewitalizowanych poprzez: Zagospodarowanie Terenu Nad Zalewem, Rzeką Korzeniówką oraz Modernizację Kina Górnik w Szydłowcu” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014 - 2020, Priorytet VI Jakość życia, działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych



Przedmiot koncesji - świadczenie usług operatora w zakresie administrowania Kinem „Górnik” zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu „Rozwój Aktywności Społeczno-Gospodarczej Obszarów Rewitalizowanych poprzez: Zagospodarowanie Terenu Nad Zalewem, Rzeką Korzeniówką oraz Modernizację Kina Górnik w Szydłowcu” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014 - 2020, Priorytet VI Jakość życia, działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia powstałego w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.

Strony - Koncesjodawca i Koncesjonariusz.

Trwałość projektu - niepoddanie projektu zasadniczej modyfikacji. Zgodnie z postanowieniem art 57 *Rozporządzenia Rady Nr 1083/2006*, trwałość projektu współfinansowanego ze środków funduszy strukturalnych musi być zachowana przez okres 5 lat od daty zakończenia realizacji projektu.

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 z późn. zm.)

Użytkownik - osoba trzecia korzystająca z usług świadczonych przez Koncesjonariusza w ramach przedmiotu koncesji.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejsza umowa reguluje zobowiązanie Koncesjonariusza do wykonywania koncesji na usługi w rozumieniu ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, za wynagrodzeniem w postaci prawa do wykonywania usług w tym pobierania pożytków, zgodnie z założeniami Projektu.
2. Koncesjodawca przekaze Koncesjonariuszowi protokołem przekazania obiekt, wolny 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 do współdziałania w celu należytego i terminowego wykonywania Przedmiotu niniejszej umowy.
5. Szacunkowa wartość koncesji: 2 298 611 zł.
6. Szacunkowa wartość koncesji po przedłużeniu: 2 681 713 zł.

§ 2 Przedmiot umowy

- 1) Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług operatora Kina zrewitalizowanego w wyniku realizacji Projektu z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia powstałego w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.
- 2) Głównym zadaniem Operatora jest kompleksowe administrowanie Kinem oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Koncesjodawcę zgodnymi z celami projektu, który zakłada:
 - a. rewitalizacja Starego Miasta wraz z przyległymi ulicami,
 - b. ożywienie obszarów zmarginalizowanych poprzez przywrócenie lub nadanie im nowych funkcji społeczno-gospodarczych,
 - c. dostosowanie wnętrza budynku do pełnienia nowych funkcji społeczno-gospodarczych,
 - d. stworzenie przyjaznych przestrzeni publicznych wpływających na integrację i poprawę estetyki Miasta,
 - e. wykonania ciągów komunikacyjnych i pełniących funkcje rekreacyjne,
 - f. dostosowanie budynku i przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - g. stworzenie nowych miejsc pracy, stworzenie miejsc zaspokajających potrzeby społeczne,
 - h. sprzyjające integracji mieszkańców i aktywizacji społeczno-zawodowej,
 - i. zwiększenie aktywności i integracji lokalnej na obszarze rewitalizacji,
 - j. przywrócenie wartości kulturowej i użytkowej budynku,
 - k. zwiększenie atrakcyjności Starego Miasta w Szydłowcu,
 - l. poprawa jakości życia mieszkańców, głównie obszaru rewitalizacji,
 - m. ograniczenie występujących problemów społeczno-ekonomicznych na obszarze rewitalizacji,



- n. wzrost poziomu bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji,
 - o. utworzenie bezpiecznej „oazy” w przestrzeni publicznej mającej znaczenie w rozwoju funkcji rekreacyjnej, społecznej i kulturalnej,
 - p. poprawę środowiska przyrodniczego, stanu powietrza atmosferycznego.
- 3) Zadaniem Operatora będzie prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o infrastrukturę publiczną powstałą w ramach realizacji projektu.
- 4) Wyłoniony Operator musi prowadzić działalność zbieżną z celami dofinansowanego projektu.
- 5) Celem projektu jest rewitalizacja Starego Miasta wraz z przyległymi ulicami. W ramach projektu realizowane/zrealizowane są następujące zadania:
- a) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych nad rzeką Korzeniówką;
 - b) remont budynku ochotniczej straży pożarnej oraz adaptacji piętra budynku na cele widowiskowe – świetlicowe (modernizację dawnego Kina Górnik);
 - c) zagospodarowanie terenu zalewu infrastrukturą sportowo - rekreacyjną – skate park, miejsca postojowe.
- 6) Korzyści wynikające z rewitalizacji zabytkowego Kina "Górnik" to:
- a) stworzenie kompleksu kinowego przystosowanego i wyposażonego dla mieszkańców Szydłowca i okolic,
 - b) zagospodarowanie wolnego obiektu należącego do gminy,
 - c) tworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
 - d) poprawa ładu przestrzennego i estetyki miasta,
 - e) zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
 - f) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
 - g) promocja walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
 - h) zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,
- 7) Operator zajmie powierzchnię socjalną i administracyjną znajdująca się w budynku Kina.
- 8) Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanego obiektu, jednak prowadzenie zadań własnych nie objętych zakresem umowy nie może zakłócać wykonywania przedmiotu koncesji.



- 9) Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanego obiektu mając na względzie, że w kinie istnieje możliwość prowadzenia działalności gastronomicznej,
- 10) Koncesjonariusz określi jakie zadania własne chciałby w kinie prowadzić.
- 11) Koncesjonariusz jest obowiązany do świadczenia usług na poziomie cenowym dostępnym dla rynku lokalnego.
- 12) Koncesjonariusz zobowiązany jest zatrudnić w Kinie min. 3 osoby na umowę o pracę w tym jedną w pełnym wymiarze pracy w rozumieniu Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy z wynagrodzeniem nie niższym niż obowiązujące wynagrodzenie minimalne przez cały okres obowiązywania koncesji.
- 13) Dodatkowo zgodnie z ofertą koncesjonariusza zobowiązuje się on do utworzenia dodatkowych miejsc pracy na umowę o pracę w rozumieniu Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy na cały okres obowiązywania umowy koncesji.

§ 3

Obowiązki Koncesjonariusza

Do zakresu obowiązków Operatora należeć będzie:

1. administrowanie i utrzymanie obiektu 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.
2. administrowanie gospodarcze (techniczne) nieruchomością dotyczące utrzymania obiektu oraz terenu przyległego i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:
 - a) prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej pomieszczeń kina wymaganej przepisami prawa budowlanego,
 - b) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie,
 - c) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
 - d) coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich elementów wyposażenia i sprzętów znajdujących się na wyposażeniu Kinie,



- e) niezwłoczne informowanie o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na terenie obiektu w szczególności z informacją czy dana awaria lub uszkodzenie może być naprawione w ramach posiadanych gwarancji lub rękojmi,
 - f) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
 - g) bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej obiektom nie podlegającej gwarancji,
 - h) przeprowadzanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa budowlanego i wykonywanie zaleceń z nich wynikających,
 - i) utrzymanie w należyтым porządku wszelkich pomieszczeń,
 - j) ubezpieczenie obiektu i wyposażenia,
 - k) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji części nieruchomości stanowiącej kino,
 - l) zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
 - m) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowanym obiektem, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - n) prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy w każdym czasie trwania umowy,
 - o) zachowywanie tajemnicy obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem obiektem, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
 - p) utrzymanie udostępnionych powierzchni w należyтым stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
 - q) administrowanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami.
3. Po podpisaniu umowy koncesji Operator będzie musiał umieścić w obiekcie na widocznym miejscu:
- a) nazwę oraz siedzibę lub imię i nazwisko, a także adres przedsiębiorcy świadczącego usługi kinowe w tym obiekcie:
 - b) informacje o zakresie świadczonych usług wraz z cenami,
 - c) informacje o przystosowaniu obiektu dla osób niepełnosprawnych.



4. Operator będzie odpowiedzialny za wszelkie naprawy wynikające z eksploatacji obiektu oraz uzupełnienie drobnego wyposażenia ruchomego wynikającego ze skutków eksploatacji.
5. Operator będzie ponosił koszty podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
6. Kontrolą rzetelności i jakości wywiązywania się Operatora z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,
7. Przez cały okres trwania umowy Operator ma obowiązek umieszczania i informowania poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów przygotowanych przez Koncesjodawcę w celu promowania projektu, który został współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014 - 2020, Priorytet VI Jakość życia, działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych.
8. Realizacja celów projektu poprzez:
 - a) dostosowanie wnętrza budynku do pełnienia nowych funkcji społeczno-gospodarczych;
 - b) stworzenie przyjaznych przestrzeni publicznych wpływających na integrację i poprawę estetyki Miasta;
 - c) dostosowanie budynku i przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - d) stworzenie nowych miejsc pracy;
 - e) stworzenie miejsc zaspokajających potrzeby społeczne, sprzyjające integracji mieszkańców i aktywizacji społeczno-zawodowej;
 - f) przywrócenie wartości kulturowej i użytkowej budynku;
 - g) zwiększenie atrakcyjności Starego Miasta w Szydłowcu;
 - h) poprawa jakości życia mieszkańców, głównie obszaru rewitalizacji;
 - i) ograniczenie występujących problemów społeczno-ekonomicznych na obszarze rewitalizacji;
 - j) wzrost poziomu bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji.
9. Uruchomienie i administrowanie nieruchomością w zakresie:
 - a) wyświetlania filmów (minimum 120 filmów w ciągu roku);
 - b) nieodpłatnego udostępniania sali widowiskowo-kinowej, wraz z foyer, toaletami i pomieszczeniami technicznymi w wymiarze 18 dni rocznie na żądanie zamawiającego wystosowane co najmniej na dwa tygodnie przed udostępnieniem;



- c) współpracy i podpisania stosownych umów z dystrybutorami, ponoszenie kosztów ZAIKS, PISF, SEP;
 - d) sprzedaży biletów (w tym sprzedaży internetowej oraz możliwość płacenia kartą w kasie kina);
 - e) honorowania przez koncesjonariusza zniżek cen biletów:
 - 1) w wysokości 50%:
 - o dla seniorów, na podstawie karty seniora;
 - o dla rodzin wielodzietnych, na podstawie Karty Dużej Rodziny;
 - 2) w wysokości 30%:
 - o mieszkańców Szydłowca, na podstawie kart lojalnościowych wydanych przez Gminę Szydłowiec;
 - o dla uczniów i studentów w wieku do 26 lat, na podstawie legitymacji szkolnych lub studenckich.
 - f) zabezpieczenie niezbędnej obsługi widzów poprzez zapewnienie odpowiedniego personelu w postaci: osoby, która będzie pełniła nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem kina, kasjera/kasjerki (ponoszącego odpowiedzialność materialną), osoby sprzątajacej wykorzystywane powierzchnie (salę kinową, hol, sanitariaty), osoby kontrolujacej bilety, osób odpowiedzialnych za wyświetlanie filmów oraz bieżącą obsługę i konserwację aparatury;
 - g) prowadzenia strony internetowej kina, jej uaktualniania, informowania o bieżącym repertuarze;
 - h) współpraca z właściwymi komórkami i jednostkami organizacyjnymi Gminy w zakresie programowania wydarzeń celowanych do różnych grup społecznych (uczniów, seniorów itp.).
10. We foyer oraz innych pomieszczeniach kina „Górnik”, które zostaną przekazane Koncesjonariuszowi dopuszczalne jest prowadzenie działalności gastronomicznej, zgodnie ze stosownymi przepisami BHP oraz sanitarno-epidemiologicznymi.

§ 4

Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 6 lat.
2. Strony mogą przedłużyć okres obowiązywania o rok. Przedłużenie okresu obowiązywania umowy wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.



§ 5

Oświadczenia

1. Koncesjodawca oświadcza, że:
 - a) posiada prawo własności do obiektu będącego przedmiotem koncesji,
 - b) wyraża zgodę na dysponowanie przez Koncesjonariusza obiektem na cele związane z realizacją zadań operatorskich,
 - c) Koncesjonariusz jest wyłącznym podmiotem, który zgodnie z niniejszą umową będzie posiadał prawo korzystania z obiektu.
2. Koncesjonariusz oświadcza, że:
 - a) zobowiązuje się eksploatować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) zobowiązuje się do utrzymania, w tym pielęgnacji oraz czynności porządkowych, niezabudowanych części obiektu,
 - c) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje osobami zdolnymi do wykonywania przedmiotu niniejszej umowy, w tym osobami posiadającymi uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności związanych z przedmiotem niniejszej umowy lub zobowiązuje się do ich pozyskania,
 - d) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie Przedmiotu niniejszej umowy,
 - e) po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy zwróci Koncesjodawcy obiekt wraz z kompleksowym wyposażeniem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na jego dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu jego oddania do eksploatacji z uwzględnieniem jego normalnego zużycia.

§ 6

Przedłużenie/skrócenie okresu obowiązywania umowy

1. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec przedłużeniu za obopólną zgodą o czas, w ciągu którego Koncesjonariusz nie będzie mógł realizować postanowień niniejszej umowy z powodu Siły Wyższej, jednak nie dłużej niż o okres 12 miesięcy.
2. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec skróceniu w przypadku zaistnienia okoliczności:



- a) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,
 - b) wypowiedzenia niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron,
 - c) rozwiązania niniejszej umowy przez obie strony na podstawie porozumienia,
3. 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 ani z tytułu utraconego zysku za skrócony okres obowiązywania niniejszej umowy.
 4. Jeżeli skrócenie obowiązywania niniejszej umowy nastąpi wskutek odstąpienia od niej, Strony dokonują rozliczenia za okres, w którym Koncesjonariusz świadczył usługi na podstawie niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami § 7 niniejszej umowy, uwzględniając rozliczenia dokonane do dnia odstąpienia od niniejszej umowy.
 5. Jeżeli zakończenie okresu obowiązywania niniejszej umowy przypadnie na inny dzień niż kończący miesiąc kalendarzowy, rozliczenie zgodnie z § 7 niniejszej umowy zostaną dokonane proporcjonalnie do czasu obowiązywania niniejszej umowy przypadającego na ostatni niepełny miesiąc kalendarzowy.
 6. Niezwłocznie (nie później niż 7 dni) od dnia zaistnienia zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej umowy, Koncesjonariusz po uprzedniej inwentaryzacji z udziałem Koncesjodawcy jest zobowiązany wydać Koncesjodawcy Obiekty wraz z wyposażeniem, co zostanie potwierdzone protokołem zwrotu.

§ 7

Rozliczenie Stron

1. Koncesjonariuszowi przysługuje wynagrodzenie z tytułu niniejszej umowy w postaci prawa do wykonywania usług zgodnie z niniejszą umową w tym pobierania z tego tytułu Pożytków, przez okres wskazany w § 4 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 6.
2. Koncesjodawca nie jest zobowiązany do uiszczania jakiegokolwiek wynagrodzenia na rzecz Koncesjonariusza z wyjątkiem wynagrodzenia w postaci wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu. 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 wykonywania usług, w tym w pobranych Pożytkach.



§ 8

Ryzyko związane z wykonywaniem Przedmiotu Koncesji

Szczegółowe przedstawienie alokacji ryzyk ponoszonych przez Strony w związku z realizacją niniejszej umowy zawiera tabela stanowiąca załącznik do niniejszej umowy.

§ 9

Współpraca Stron

1. Podczas wykonywania przedmiotu koncesji Koncesjonariusz będzie przestrzegał norm jakościowych, wymagań, w tym zapewni osiągnięcie w ramach wykonywania niniejszej umowy wskaźników rezultatu.
2. Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy dokonywać zmian w budynkach 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 podczas wykonywania usługi jest zobowiązany w szczególności do:
 - a) ponoszenia wszelkich nakładów związanych z wykonywaniem tych usług, w tym opłat za zużyte media,
 - b) prowadzenia zgodnie z prawem pełnej dokumentacji oraz ksiąg rachunkowych związanych z realizacją przedmiotu koncesji,
 - c) wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z warunkami projektu „Rozwój Aktywności Społeczno-Gospodarczej Obszarów Rewitalizowanych poprzez: Zagospodarowanie Terenu Nad Zalewem, Rzeką Korzeniówką oraz Modernizację Kina Górnik w Szydłowcu” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2014 - 2020, Priorytet VI Jakość życia, działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych
4. Koncesjonariusz prześle wszelkie dokumenty dotyczące Kina oraz wyposażenia znajdującego się w nich wraz z gwarancjami i umowami, które zostały zawarte w celu funkcjonowania obiektów.



5. Strony zobowiązują się w kontaktach z mediami budować pozytywny wizerunek działalności i celu któremu służy powstała infrastruktura.
6. Koncesjonariusz nie może rozporządzać prawem do realizacji przedmiotu koncesji, w szczególności: dzierżawić, zastawiać, dokonywać przelewu jakichkolwiek wierzytelności itp.
7. Koncesjonariusz jest zobowiązany uczestniczyć w spotkaniach roboczych organizowanych przez Koncesjodawcę.
8. 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.
9. Koncesjodawca będzie w miarę przysługujących mu możliwości technicznych, prawnych oraz finansowych, starał się wspierać Koncesjobiorcę w realizacji celów Projektu.

§ 10

Kontrola

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do przedkładania sprawozdań kwartalnych jednostce organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Szydłowcu w terminie 14 dni od upływu danego kwartału.
2. W sprawozdaniu Koncesjonariusz będzie przedkładał informacje dotyczące funkcjonowania obiektu oraz informacje ekonomiczne. Zakres sprawozdania będzie zgodny z wymogami zawartymi w umowie o dofinansowanie, która stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Koncesjonariusz zobowiązany jest udzielać wszelkich informacji i okazywać dokumenty na żądanie Koncesjodawcy.
4. Koncesjodawca ma prawo wstępu do obiektu, 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 na piśmie oraz do przedłożenia odpisów dokumentów finansowych potwierdzających zaistniałe okoliczności.



§ 11

Warunki rozwiązania umowy

1. Strony są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie porozumienia, w którym określą warunki rozwiązania umowy oraz zakończenia współpracy.
2. Koncesjodawca może wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), jeżeli Koncesjonariusz:
 - a) nie przystąpi do realizacji niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia,
 - b) nie zawrze umów ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej umowie,
 - c) zaprzestanie realizacji przedmiotu niniejszej umowy na okres przekraczający dwa tygodnie,
 - d) nie zawiadomi Koncesjodawcy o okolicznościach wymienionych w § 10 ust. 6 niniejszej umowy oraz innych okolicznościach mających istotny wpływ na realizację przedmiotu niniejszej umowy
 - e) będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy w sposób niezgodny z jej postanowieniami (pomimo pisemnego wezwania Koncesjodawcy do właściwego wykonywania umowy i wyznaczenia stosownego terminu),
3. Jeżeli Siła Wyższa 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.

§ 12

Ubezpieczenie

1. Koncesjonariusz od dnia przekazania mu Obiektów ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Koncesjodawcy oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe na terenie Kina.
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 nieruchomości. 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, materiałach zgromadzonych na terenie Nieruchomości. Polisa musi pokrywać ryzyka wszelkiego rodzaju szkód, łącznie



z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, zawalenia i innych zdarzeń z sumą gwarancyjną 2 500 000 zł.

3. 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 2 500 000 zł.
4. Koncesjodawca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania i zaniechania Koncesjonariusza w związku z wykonywaniem przedmiotu koncesji.
5. Koncesjonariusz zobowiązuje się w całym okresie obowiązywania umowy posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
6. Koncesjonariusz ma obowiązek co roku przedkładać Koncesjodawcy kopie polis ubezpieczeniowych w całym okresie obowiązywania umowy.

§ 13

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 zdarzenia 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.



§ 14

Zwrot nieruchomości

1. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy Koncesjonariusz zwróci Koncesjodawcy obiekt wraz z kompleksowym wyposażeniem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na jej dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu jej oddania do eksploatacji z uwzględnieniem jej normalnego zużycia, co zostanie potwierdzone protokołem zwrotu Nieruchomości po przeprowadzeniu inwentaryzacji zdawczo - odbiorczej.
2. Po zakończeniu czasu trwania umowy Koncesjonariusz przekazuje obiekt, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania.
3. W przypadku opóźnienia w wydaniu obiektu wraz z wyposażeniem przychody uzyskane w tym okresie stanowią przychód Koncesjodawcy, przy czym zostaną one pomniejszone o uzasadnione koszty i nakłady poniesione i nakłady poniesione przez Koncesjonariusza.
4. W przypadku nie wydania przez Koncesjonariusza obiektu Koncesjodawca będzie uprawniony do żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Kina.

§ 15

Porozumiewanie się Stron

1. Ze strony Koncesjodawcy osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:
....., nr tel., e-mail.....,
....., nr tel., e-mail.....
2. Ze strony Koncesjonariusza osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:
....., nr tel., e-mail.....,
....., nr tel., e-mail.....
3. W związku z realizacją niniejszej umowy Strony podają następujące dane do korespondencji:
Koncesjodawca:
nr fax:.....



adres e-mail:

Koncesjonariusz:

nr fax:.....

adres e-mail:

4. 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.

§ 16

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.
2. Koncesjonariusz zapłaci na rzecz Koncesjodawcy karę umowną w przypadku:
 - a) zwłoki Koncesjonariusza w rozpoczęciu świadczenia usług będących przedmiotem umowy koncesji w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki,
 - b) zaprzestania świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza przez okres przekraczający 14 dni w wysokości 100 zł za każdy dzień, w którym przedmiot koncesji nie jest wykonywany,
 - c) zwłoki w usunięciu uchybień zaistniałych w wyniku realizacji niniejszej umowy (w szczególności braku realizacji obowiązków wynikających z umowy) pomimo pisemnego wezwania w wysokości 300 zł za każdy dzień zwłoki,
 - d) naruszenia obowiązków, o których mowa w § 7 ust. 3 w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - e) wypowiedzenia umowy przez Koncesjodawcę z winy Koncesjonariusza lub odstąpienia od umowy przez Koncesjodawcę z winy Koncesjonariusza w wysokości 5 % wartości umowy, o której mowa w § 1 ust. 5.



3. Koncesjodawca zapłaci na rzecz Koncesjonariusza karę umowną w przypadku wypowiedzenia umowy przez Koncesjonariusza z winy Koncesjodawcy lub odstąpienia od umowy przez Koncesjonariusza z winy Koncesjodawcy w wysokości 5 % wartości umowy, o której mowa w § 1 ust. 5.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
5. Maksymalna wysokość naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości umowy, o której mowa w § ust. 5.
6. Strona, która została obciążona karą umowną jest zobowiązana do jej zapłaty w terminie 7 dni od doręczenia wezwania do zapłaty.

§ 17

Wykaz dokumentów, jakie Strony są obowiązane uzyskać lub dostarczyć w celu realizacji umowy

1. W terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Koncesjodawca udzieli Koncesjonariuszowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do należytego wykonania niniejszej umowy.
2. Koncesjodawca w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjonariuszowi następujące dokumenty:
 - a) Spis wyposażenia znajdującego się w Kinie,
 - b) Studium Wykonalności Projektu,
 - c) Instrukcje obsługi urządzeń znajdujących się w Kinie.
3. Koncesjonariusz w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjodawcy następujące dokumenty:
 - a) Polisy ubezpieczeniowe, o których mowa w § 12,
 - b) Wykaz, o którym mowa w § 18 ust. 2.



§ 18

Podwykonawcy

1. Przedmiot koncesji będzie realizowany siłami własnymi Koncesjonariusza/przy pomocy następujących podwykonawców:
.....
.....
.....
2. Koncesjonariusz ma prawo podzlecenia poszczególnych usług/zadań podwykonawcom lub zmiany podwykonawców, pod warunkiem uprzedniego poinformowania Koncesjodawcy w formie pisemnej i wyrażenia przez Koncesjodawcy akceptacji na udział danego podwykonawcy.
3. Wobec bezpośrednich podwykonawców Koncesjonariusza nie mogą zachodzić przesłanki wykluczenia, o których mowa w Opisie postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane lub usługi. Koncesjonariusz przed podzleceniem usług/zadań podwykonawcom lub zmianą podwykonawców jest obowiązany dostarczyć wszelkie dokumenty wykazujące brak podstaw do wykluczenia podwykonawców, zgodnie z zasadami zawartymi w Opisie postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane lub usługi.
4. Koncesjonariusz odpowiada za wszelkie działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 19

Wymagania dotyczące zatrudnienia na umowę o pracę

1. Zamawiający wymaga stosownie do dyspozycji art. 26 ust. 6 ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę wszelkich osób wykonujących wszelkie czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1040 ze zm.). Wymóg ten dotyczy osób stanowiących stały personel kina itp.
2. Wykonawca w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przedstawi Zamawiającemu wykaz osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę o których mowa w ust. 1, ze wskazaniem imienia i nazwiska danej osoby oraz wymiaru czasu pracy (pełen etat/część etatu).



3. W przypadku konieczności zmiany – w okresie trwania umowy – osób wymienionych w wykazie, Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu uaktualnionego wykazu osób, o którym mowa powyżej. Obowiązek ten Wykonawca zrealizuje w terminie 14 dni od dnia dokonania przedmiotowej zmiany.
4. W trakcie realizacji zamówienia zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec wykonawcy odnośnie spełniania przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt. 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
 - b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości z zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
 - c) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
5. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie wykonawca przedłoży zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w pkt. 12 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - a) oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy;



- b) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- c) inne dokumenty zawierające informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności: imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę, zakres obowiązków pracownika

§ 20

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. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązujące w szczególności; ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi 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 sporządza się w czterech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Koncesjonariusza, trzy dla Koncesjodawcy.



Załączniki do umowy:

1. Tabela – podział ryzyk,
2. Opis postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane lub usługi,
3. Umowa o dofinansowanie,
4. Oferta Koncesjodawcy.

KONCESJODAWCA
(Gmina Szydłowiec)

KONCESJONARIUSZ
(OPERATOR)

.....

.....

PRZYGOTOWAŁ/A:

.....

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO – PRAWNYM

.....