



## ZAŁĄCZNIK NR 3

### Umowa koncesji na usługi

(wzór)

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

Gminą Szydłowiec reprezentowaną przez:

**Artura Ludwa - Burmistrza Szydłowca,**

mającą swą siedzibę w Szydłowcu, Rynek Wielki 1, przy kontrasygnacie Iwony Czarnoty - Skarbnika Gminy, zwanym dalej "Koncesjodawcą".

a

#### Operatorem

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

....., reprezentowanym/ą przez:

1. ....

2. ....

Zwanym/ą dalej również "Koncesjonariuszem".

wyłonionym w wyniku postępowania o udzielenie koncesji w trybie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.113) na świadczenie usług **zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi dla Operatora Zewnętrznego pomieszczeniami na II piętrze w budynku Zamku w Szydłowcu** zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast" z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia pomieszczeń powstałych w wyniku realizacji projektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu poprzez prawidłową realizację umowy koncesji.

#### Słownik pojęć:

1. **Komisja Negocjacyjna** - zespół osób powołanych Zarządzeniem Burmistrza Szydłowca w celu przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie koncesji na usługi zgodnie z



ustawą z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2015 r., poz. 113)

2. **Koncesjonariusz** – zainteresowany podmiot, z którym zawarto umowę koncesji,
3. **Koncesjodawca** – Gmina Szydłowiec,
4. **Koncesja** - prawo do wykonywania usług, w tym pobierania pożytków,
5. **Obiekt** - Budynek Zamku znajdujący się w Szydłowcu, przy ul. Sowińskiego 2 na działce numer ewid. gr. 4088,
6. **Postępowanie** - postępowanie prowadzone w sprawie udzielenia koncesji na usługi, wszczęte na podstawie publicznego ogłoszenia o udzielenie Koncesji z dnia 19 stycznia 2016 r, nr 6545-2016, którego celem jest wybranie zainteresowanego podmiotu, z którym zostanie zawarta Umowa Koncesji.
7. Pracownia Historii Szydłowca – pracownia utworzona zostanie we wschodnim skrzydle zamku w 4 salach o łącznej powierzchni 250 m<sup>2</sup> :sala kominkowa: (ekspozycyjno-koncertowo-konferencyjna, dwie sale wystawowe) obecnie Galeria Sapieżyny (salon Anny Sapieżyny). Zapleczem Pracowni będą dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni 30 m<sup>2</sup>. Z sal Pracowni jest bezpośrednio wyjście na bastion zamkowy oraz loggie widokowe.
8. **Projekt** - „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast"
9. **Przedmiot koncesji** - świadczenie usług w zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi dla Operatora Zewnętrznego pomieszczeniami na II piętrze w budynku Zamku w Szydłowcu zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast" z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia pomieszczeń powstałych w wyniku realizacji projektu, zachowania wszelkich wskaźników



- realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu poprzez prawidłową realizację umowy koncesji. Wykaz pomieszczeń przekazanych Operatorowi przedstawia załącznik nr 1;
10. **Przekazane pomieszczenia** – pomieszczenia przeznaczone na działalność Operatora Zewnętrznego zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
  11. **SCKiS-ZAMEK** - Szydłowieckie Centrum Kultury i Sportu ZAMEK,
  12. **Strony** - Koncesjodawca i Koncesjonariusz.
  13. **Trwałość projektu** - niepoddanie projektu znaczącej 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.
  14. **Ustawa** - ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 113)
  15. **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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 113) za wynagrodzeniem, wyłącznie w postaci prawa do wykonywania usług w tym pobierania pożytków, zgodnie z założeniami Projektu.
2. Koncesjodawca przekaze Koncesjonariuszowi protokołem zdawczo - odbiorczym pomieszczenia, na czas wykonywania niniejszej umowy w ciągu 10 dni roboczych dni od dnia jej zawarcia.
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 wykonania Przedmiotu niniejszej umowy. Koncesjonariusz będzie wykonywał przedmiot umowy z należytą starannością.
5. Z zakresie w jakim Koncesjonariusz zapoznał się ze stanem przekazanych pomieszczeń, na podstawie ogólnych oględzin oraz dostępnych danych technicznych, Koncesjonariusz



potwierdza, że zna i akceptuje stan Przekazanych pomieszczeń oraz zastosowanych w nich rozwiązań technicznych.

6. Koncesjodawca potwierdza, że przekazane pomieszczenia znajdują się w dobrym stanie technicznym, a wszystkie instalacje na dzień podpisania umowy są w pełni sprawne, osiągając najwyższe, potwierdzone dokumentacją parametry wydajności.
7. Koncesjodawca oświadcza, że do dnia zawarcia niniejszej umowy nie ujawniły się wady uniemożliwiające korzystanie z przekazanych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem.

## § 2

### **Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług przez Koncesjonariusza w zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi pomieszczeniami na II piętrze w budynku Zamku w Szydłowcu zrewitalizowanego w wyniku realizacji Projektu, z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia pomieszczeń powstałych w wyniku realizacji projektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu poprzez prawidłową realizację postanowień niniejszej umowy.
2. Wykaz przekazanych pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Głównym zadaniem Koncesjonariusza jest kompleksowe administrowanie przekazanych pomieszczeń Zamku oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Koncesjodawcę, zgodnymi z celami projektu, który zakładał:
  - poprawę jakości i estetyki przestrzeni publicznej, stworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
  - wzmocnienie roli miasta jako ośrodka turystycznego oraz rozwój infrastruktury turystycznej,
  - przywrócenie cech śródmiejskich historycznemu centrum,
  - ochronę zabytków i dziedzictwa kulturowego,
  - poprawę jakości życia mieszkańców,
  - poprawę atrakcyjności inwestycyjnej Szydłowca (napływ inwestorów, rozwój rynku usług, aktywizacja zawodowa mieszkańców),
  - stworzenie szerszych perspektyw spędzania w ciekawy sposób wolnego czasu,
  - promocję walorów turystyczno-krajoznawczych oraz przyrodniczych okolic Szydłowca,
  - likwidację barier architektonicznych w dostępie dla osób niepełnosprawnych,
  - poprawę stanu środowiska naturalnego.



4. Zadaniem Koncesjonariusza będzie prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o infrastrukturę publiczną powstałą w ramach realizacji projektu.
5. Wyłoniony Koncesjonariusz musi prowadzić działalność zbieżną z celami dofinansowanego projektu.
6. Celem projektu jest rewitalizacja Szydłowca poprzez przywrócenie cech śródmiejskich historycznemu centrum, wzmocnienie więzi społeczeństwa z miastem oraz wyeksponowanie walorów historycznych, kulturowych i turystycznych miasta poprzez szereg inwestycji, które składają się na rewitalizację części śródmiejskiej Szydłowca. W ramach projektu zrealizowane były następujące zadania:
  - renowacja szydłowieckiego Zamku wraz z okalającym go Parkiem,
  - budowa Regionalnego Centrum Bibliotecznego-Multimedialnego,
  - renowacja Ratusza Miejskiego,
  - przebudowa budynku „Pod Dębem”,
  - modernizacja placu Rynku Wielkiego, Skweru Staromiejskiego oraz ulicy Radomskiej,
7. Korzyści wynikające z rewitalizacji zabytkowego Zamku to:
  - stworzenie kompleksu konferencyjno - wystawienniczego przystosowanego i wyposażonego dla gości odwiedzających Szydłowiec i okolice,
  - zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,
  - wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
  - tworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
  - poprawa ładu przestrzennego i estetyki miasta,
  - zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
  - utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
  - promocja walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
  - zwiększanie dostępności istniejących obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,
8. Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanych pomieszczeń, jednak prowadzenie zadań własnych nie objętych zakresem umowy nie może zakłócać wykonywania przedmiotu koncesji.
9. Prowadzenie zadań własnych Koncesjonariusza nie może zakłócać działalności SCKiS-ZAMEK .
10. Koncesjonariusz jest obowiązany do świadczenia usług na poziomie cenowym dostępnym dla rynku lokalnego.



11. Koncesjonariusz zobowiązany jest zatrudnić w celu realizacji umowy koncesji co najmniej 1 osobę (w pierwszej kolejności kobietę – przewidziany wskaźnik/efekt realizacji projektu, który beneficjent – Gmina Szydłowiec zobowiązała się wykonać we wniosku o dofinansowanie) na umowę o pracę ze stawką minimalną 2500 brutto na cały okres obowiązywania umowy koncesji.

12. Koncesjonariusz zapewni Koncesjodawcy bezpłatny dostęp w celu korzystania z przekazanych pomieszczeń po wcześniejszym uzgodnieniu.

### § 3

#### **Obowiązki Koncesjonariusza**

##### **1. Do zakresu obowiązków Koncesjonariusza należeć będzie:**

a) Efektywne zarządzanie, administrowanie przekazanych pomieszczeń 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.

b) Administrowanie pomieszczeniami dotyczące utrzymania przekazanych powierzchni i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:

- konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie przekazanych pomieszczeń przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
- coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętów znajdujących się na wyposażeniu,
- niezwłoczne informowanie o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych w przekazanych pomieszczeniach,
- przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się w przekazanych pomieszczeniach przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
- utrzymanie w należytym porządku sanitarnym i higienicznym przekazanych pomieszczeń
- ubezpieczenie przekazanych pomieszczeń i wyposażenia,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji pomieszczeń,
- zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
- archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowanymi pomieszczeniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,



- prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy w każdym czasie trwania umowy,
- c) Zachowanie obowiązku tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem przekazanych pomieszczeń, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
- d) Utrzymanie udostępnionych powierzchni w należyтым stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
- e) Administrowanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami,
- f) Koncesjonariusz zobowiązany jest zatrudnić w celu realizacji umowy koncesji co najmniej 1 osobę (w pierwszej kolejności kobietę – przewidziany wskaźnik/efekt realizacji projektu, który beneficjent – Gmina Szydłowiec zobowiązała się wykonać we wniosku o dofinansowanie) na umowę o pracę ze stawką minimalną 2500 brutto na cały okres obowiązywania umowy koncesji.
- g) Koncesjonariusz będzie odpowiedzialny za wszelkie naprawy wynikające z eksploatacji pomieszczeń oraz uzupełnienie drobnego wyposażenia ruchomego wynikającego ze skutków eksploatacji.
- h) Ponoszenie kosztów podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- i) Koncesjonariusz ma obowiązek przygotowania i przestrzegania Regulaminu administrowania pomieszczeniami uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy, przedstawionego Koncesjodawcy po podpisaniu umowy, zgodnie z **§ 17 umowy**
- j) Przez cały okres trwania umowy Koncesjonariusz 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 w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013; Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast"
- k) Realizacja celów projektu poprzez:
  - promocję projektu oraz miasta,
  - zagospodarowanie wolnych zabytkowych pomieszczeń należących do gminy,
  - wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
  - stworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
  - poprawę ładu przestrzennego i estetyki miasta,



- zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
- utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
- promocję walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
- zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,

#### § 4

##### **Okres obowiązywania umowy**

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

#### § 5

##### **Oświadczenia**

###### **1. Koncesjodawca oświadcza, że:**

- a) posiada prawo własności do pomieszczeń będących przedmiotem koncesji ,
- b) wyraża zgodę na wykorzystanie przez Koncesjonariusza pomieszczeń zgodnie z celami związanymi z realizacją jego zadań.

###### **2. Koncesjonariusz oświadcza, że:**

- a) zobowiązuje się eksploatować pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) 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,
- c) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłowe wykonanie Przedmiotu niniejszej umowy,
- d) po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy zwróci Koncesjodawcy przekazane pomieszczenia 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.
- e) Koncesjonariusz zapewni Koncesjodawcy bezpłatny dostęp w celu korzystania z przekazanych pomieszczeń po wcześniejszym uzgodnieniu.

#### § 6

##### **Przedłużenie/skrócenie okresu obowiązywania umowy**





1. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec przedłużeniu za obopólną zgodą obu Stron 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. Jeżeli wskutek przedłużenia umowy, o którym mowa w ust. 1 umowa miałaby obowiązywać przez okres dłuższy niż 15 lat, wówczas przedłużenie okresu jej obowiązywania jest dopuszczalne jedynie po spełnieniu wymagań określonych w art. 24 ust. 2 Ustawy.
3. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec skróceniu w przypadku zaistnienia okoliczności:
  - a) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron,
  - b) wypowiedzenia niniejszej umowy przez Koncesjodawcę lub Koncesjonariusza,
  - c) rozwiązania niniejszej umowy przez obie Strony na podstawie porozumienia,
  - d) podjęcia przez odpowiedni organ Koncesjonariusza uchwały o rozwiązaniu przedsiębiorstwa Koncesjonariusza i jego likwidacji.
4. 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.
5. Jeżeli nastąpi skrócenie obowiązywania niniejszej umowy, Strony dokonują rozliczenia za okres, w którym Koncesjonariusz świadczył usługi na podstawie niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami § 7 niniejszej umowy, uwzględniając dotychczasowe rozliczenia.
6. 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.
7. Niezwłocznie 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) Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o koncesji Koncesjonariuszowi przysługuje wynagrodzenie z tytułu niniejszej umowy w postaci wyłącznego prawa do wykonywania usług zgodnie z



niniejszą umowa w tym pobierania z tego tytułu pożytków, przez okres wskazany w § 4 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 6 umowy.

- 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

1. Koncesjodawca ponosi ryzyko specyfikacji Przedmiotu koncesji,
2. Koncesjonariusz ponosi pozostałe rodzaje ryzyk, w tym:
  - a) ryzyko ekonomiczne,
  - b) ryzyko rynkowe dotyczące pozyskania Użytkowników dla usług świadczonych w ramach przedmiotu koncesji,
  - c) ryzyko finansowe bieżącej działalności,
  - d) ryzyko kompensacji szkód w majątku ruchomym stanowiącym aktywa przedsięwzięcia, a nie podlegającym ubezpieczeniom, gwarancjom i innym zabezpieczeniom przed zniszczeniem lub utratą,
  - e) ryzyko ponoszenia kosztów konserwacji, modernizacji i wymiany wyposażenia w przekazanych pomieszczeniach,
  - f) ryzyko odpowiedzialności za dostępność i ciągłość świadczenia usług,
  - g) ryzyko utrzymania określonej jakości świadczonych usług,

## § 9

### Współpraca Stron

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

..... - .....

..... - .....



- 3) Zmiana osób wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu wymaga pisemnej zgody Koncesjodawcy w formie aneksu do niniejszej umowy.
- 4) Koncesjonariusz nie może bez zgody Koncesjodawcy dokonywać zmian w pomieszczeniach 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.
- 5) 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 „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast".
- 6) Strony zobowiązują się w kontaktach z mediami budować pozytywny wizerunek działalności i celu któremu służy powstała infrastruktura.
- 7) Koncesjonariusz jest zobowiązany uczestniczyć w spotkaniach roboczych organizowanych przez Koncesjodawcę.
- 8) Koncesjonariusz może rozporządzać prawem do realizacji przedmiotu koncesji za uzyskaniem wcześniej pisemnej zgody Koncesjodawcy.
- 9) 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 zapobieżenia możliwym do zaistnienia zagrożeniom.
- 10) Koncesjodawca ma prawo wstępu do przekazanych pomieszczeń w każdym czasie.
- 11) Kontrolą rzetelności i jakości wywiązywania się Koncesjonariusza z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,

## § 10

### Kontrola



1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do przedkładania sprawozdań kwartalnych Koncesjodawcy do 10 dnia miesiąca następującego po danym kwartale oraz rocznych do dnia 31 marca.
2. W sprawozdaniu Koncesjonariusz będzie przedkładał informacje dotyczące funkcjonowania obiektu oraz informacje ekonomiczne.
3. Koncesjonariusz zobowiązany jest udzielać wszelkich informacji związanych z koncesją i okazywać dokumenty na żądanie Koncesjodawcy.
4. Koncesjodawca ma prawo wstępu do pomieszczeń, 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.
7. W przypadku niezawiadomienia Koncesjodawcy o okolicznościach mających istotny wpływ na realizację przedmiotu niniejszej umowy Koncesjodawca ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 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. 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:
  - nie przystąpi do realizacji niniejszej umowy w terminie 10 dni roboczych od dnia jej zawarcia,
  - nie zawrze umów ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej umowie,
  - zaprzestanie realizacji przedmiotu niniejszej umowy na okres przekraczający dwa tygodnie,
  - nie zawiadomi Koncesjodawcy o okolicznościach wymienionych w § 10 ust. 6 niniejszej umowy,
  - będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy w sposób niezgodny z jej postanowieniami,



4. 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 pomieszczeń ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Koncesjodawcy oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe na terenie przekazanych pomieszczeń.
2. Koncesjonariusz zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie w zakresie wszelkich ryzyk związanych z wykonywaniem przedmiotu koncesji, w tym także z tytułu odpowiedzialności Koncesjodawcy. 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 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 100 000 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 3 dni od dnia kiedy powzięła informację o zaistnieniu okoliczności skutkujących niemożnością dalszej realizacji umowy,



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.

2. Obowiązki, których Strona nie jest w stanie wykonać ze względu na działanie Siły Wyższej, ulegają zawieszeniu na czas działania Siły Wyższej.

3. Każda ze Stron dołoży wszelkich starań, aby zminimalizować skutki działania Siły Wyższej.

4. W przypadku ustania Siły Wyższej Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 14

### **Zwrot przekazanych pomieszczeń**

1. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy Koncesjonariusz zwróci Koncesjodawcy przekazane pomieszczenia 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 pomieszczeń po przeprowadzeniu inwentaryzacji zdawczo - odbiorczej.
2. Po zakończeniu czasu trwania umowy Koncesjonariusz przekazuje pomieszczenia, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania.
3. W przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń wraz z wyposażeniem przychody uzyskane w tym okresie stanowią będą 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 pomieszczeń Koncesjodawca będzie uprawniony do żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części powierzchni Zamku.



## § 15

### Porozumiewanie się Stron

1) Strony porozumiewają się w języku polskim. Niniejsza umowa, wszelka dokumentacja oraz korespondencja wymieniana między Stronami w związku z niniejszą umową będzie sporządzana w języku polskim.

2) Ze strony Koncesjodawcy osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:

....., nr tel. ...., e-mail.....,

....., nr tel. ...., e-mail.....,

3) Ze strony Koncesjonariusza osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:

....., nr tel. ...., e-mail.....,

....., nr tel. ...., e-mail.....,

4) W związku z realizacją niniejszej umowy Strony podają następujące dane do korespondencji:

Koncesjodawca: .....

nr fax:.....

adres e-mail: .....

Koncesjonariusz: .....

nr fax:.....

adres e-mail: .....

5) 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 w przypadku:

a) zwłoki Koncesjonariusza w rozpoczęciu świadczenia usług będących przedmiotem umowy koncesji w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki,



- b) zaprzestania świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza w wysokości 800 zł za każdy dzień, w którym przedmiot koncesji nie jest wykonywany,
- c) zwłoki w usunięciu uchybień zaistniałych w wyniku realizacji niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki od dnia zgłoszenia uchybienia przez Koncesjonariusza.
- d) Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych zawartych w Kodeksie cywilnym, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

## § 17

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

1. W terminie 10 dni roboczych 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 roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjonariuszowi następujące dokumenty:
3. Spis wyposażenia znajdującego się w przekazywanych pomieszczeniach,
4. Studium Wykonalności Projektu,
5. Instrukcje obsługi urządzeń znajdujących się w przekazywanych pomieszczeniach.
6. Koncesjonariusz w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjodawcy następujące dokumenty:
  - a) Polisy ubezpieczeniowe określone w § 12 niniejszego dokumentu,
  - b) Regulamin funkcjonowania pomieszczeń i Regulamin Funkcjonowania Pracowni Historii Szydłowca,

## § 18

### **Postanowienia końcowe**

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.
2. 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.

3. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia umownego nie wpływa na ważność pozostałych postanowień umownych.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące w prawie polskim, w szczególności; ustawa z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.113), przepisy Kodeksu cywilnego.

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.

**KONCESJODAWCA**  
**(Gmina Szydłowiec)**

**KONCESJONARIUSZ**  
**(OPERATOR)**

.....

.....

PRZYGOTOWAŁA:

.....

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
FORMALNO – PRAWNY

.....