

Matryca ryzyk dla Projektu

Lp.	Ryzyko	Opis	kategoria	Alokacja ryzyk			Skutek	Prawdopodobieństwo	Ocena	czynności ograniczające ryzyko
				Podmiot Publiczny	Wspólne	Partner Prywatny				
Poziom przygotowania Projektu										
1	Dokumentacja postępowania PPP	Nieprawidłowe przygotowanie dokumentacji do postępowania PPP	prawo	X			3	1	3	1/ przydzielenie do postępowania pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, 2/ wzbogacenie zespołu o bieżącą obsługę prawną
2	Wybór Partnera Prywatnego	Nieprzewidziane opóźnienia Projektu PPP związane ze sposobem i jakością prowadzenia postępowania dotyczącego wyboru Partnera Prywatnego wynikające np. z liczby zadawanych pytań, czasu odpowiedzi na zadane pytania lub z konieczności anulowania i powtórzenia procedury.	prawo	X			3	1	3	1/ Zgodne z prawem prowadzenie postępowania, 2/ Właściwe sformułowanie warunków udziału w postępowaniu, 3/ Właściwe ustalenie kryteriów oceny ofert oraz przypisanie im odpowiednich wag, 4/ Ekspozowanie korzyści z planowanego PPP dla partnerów prywatnych

3	Brak atrakcyjności rynkowej Projektu PPP	Nieotrzymanie ofert	prawo	X			4	2	8	1/ Właściwe określenie zakresu Projektu PPP z uwzględnieniem wniosków wynikającej z przeprowadzonej analizy oceny efektywności realizacji danego przedsięwzięcia, 2/ Reagowanie na zgłaszane postulaty i pytania partnerów prywatnych pod kątem identyfikacji argumentów na nieopłacalność lub nieadekwatność reguł PPP
4	Przyjęcie niewłaściwego modelu realizacji Projektu PPP	Ryzyko przyjęcia niewłaściwego modelu realizacji Projektu PPP (np. koncesji zamiast PPP albo niewłaściwej struktury finansowania).	prawo	X			2	1	2	Właściwe określenie zakresu Projektu PPP z uwzględnieniem wniosków z badania rynku i oceny efektywności
5	Opóźnienia	Nieprzewidziane opóźnienia jakie występują na etapie przygotowania, które są związane ze zmianą obowiązujących przepisów prawa (w szczególności rozwiązania dotyczące COVID-19).	czynniki zewnętrzne		X		4	1	4	Bieżący monitoring przepisów prawa i ocena ich wpływu na przebieg przygotowania do postępowania
Poziom eksploatacji										
6	Zobowiązania wobec podmiotów trzecich	Wzrost kosztów projektu spowodowany niewykonywaniem lub niewłaściwym wykonywaniem zobowiązań, jakie nakładały na Gminę decyzje administracyjne, pozwolenia lub uzgodnienia wydane na etapie przygotowania, projektowania i prowadzenia inwestycji.	działalność operacyjna		X		3	1	3	1/ Monitorowanie przebiegu Projektu, 2/ zapisy umowne związane ze zobowiązaniami z etapu inwestycyjnego
7	Przerwa w dostawie mediów	Dodatkowe koszty dla projektu wynikające z przerw w dostawie mediów (energia, ciepło, woda).	działalność operacyjna			X	4	2	8	Brak

8	Wzrost kosztów	Konieczność poniesienia wyższych niż zakładano kosztów utrzymania spowodowana błędnym oszacowaniem ich wysokości na początku Projektu PPP.	finanse			X	4	2	8	1/ Ustalenie optymalnych kryteriów wyboru Partnera Prywatnego w zakresie doświadczenia w realizacji tego typu projektów, 2/ Porównanie oferty partnera prywatnego z wynikami analizy efektywności przygotowanymi przez Gminę.
9	Wady ukryte robót ujawnione po okresie gwarancji/rękojmi.	Nieprzewidziane koszty utrzymania i zarządzania poniesione z powodu wystąpienia ukrytych wad robót budowlanych po upływie okresu ich gwarancji/rękojmi.	finanse			X	3	1	3	1/ analiza umów wykonawczych pod kątem okresów i zasad gwarancji, 2/ przegląd inwestycji przed okresem gwarancji w celu ewentualnego ujawnienia wad jeszcze w okresie gwarancji
10	Media	Konieczność poniesienia wyższych kosztów zużycia mediów niż zakładane pierwotnie tj. koszty: energii elektrycznej, paliwa, energii cieplnej, wody i oczyszczania ścieków.	finanse			X	4	2	8	1/ Wybór dostawcy mediów z gwarancją utrzymania stałości ceny 2/ Analiza możliwych oszczędności zużycia mediów
11	Niedobór kadry pracowniczej	Niedobór kadr spowodowany nieudaną rekrutacją	zarządzanie			X	4	2	8	1/ Ustalenie optymalnych kryteriów naboru 2/ analiza rynku pracownika, 3/ Skierowanie oferty do obszarów potencjalnie zainteresowanych (szkoły zawodowe, miejsca prowadzenia kursów doszkolających itp.)
12	Zła jakość kadr	zatrudniony personel nie utrzymuje porządanej jakości pracy	zarządzanie			X	4	2	8	1/ weryfikacja jakościowa personelu w procesie rekrutacji 2/ okresowa ocena pracowników 3/ prowadzenie oceny personelu przez gości hotelowych (np. anonimowa ankieta) 4/ szkolenia wewnętrzne

13	Zmiany norm branżowych przez sektor publiczny	Koszty dodatkowe utrzymania i zarządzania wynikające ze zmiany przez sektor publiczny wymagań technicznych (norm branżowych) dotyczących utrzymania i zarządzania w branży hotelarskiej.	prawo			X	4	2	8	1/ Monitoring planowanych zmian w branży, 2/ Udział w konsultacjach branżowych
14	Zmiany w zakresie przepisów środowiskowych	Dodatkowe koszty utrzymania i zarządzania wynikające ze zmian przepisów w zakresie oddziaływania na środowisko.	finanse			X	4	2	8	1/ Monitoring planowanych zmian, 2/ Udział w konsultacjach środowiskowych
15	Spełnianie wymogów środowiskowych	Dodatkowe koszty utrzymania (np. kary) wynikające z niewłaściwego wypełniania wymogów środowiskowych w tym zanieczyszczenia środowiska przez Partnera Prywatnego.	finanse			X	4	2	8	1/ wymogi środowiskowe jako jeden z elementów warunkujących udział partnera prywatnego 2/ okresowe kontrole środowiskowe przez Gminę i bieżące rekomendacje
16	Negatywne działania administracji publicznej	Działania administracji publicznej (Decyzje, akty normatywne, czynności materialno-techniczne) powodujące wzrost kosztów Projektu.	czynniki zewnętrzne			X	4	3	12	Wsparcie partnera prywatnego przez podmiot publiczny w procesie pozyskiwania pozwoleń, opinii i uzgodnień.
17	Zarządzanie umową o PPP przez Gminę	Nieprzewidziane koszty, jakie mogą wystąpić na etapie utrzymania i zarządzania spowodowane niewłaściwą współpracą z partnerem prywatnym przez Gminę	zarządzanie			X	4	2	8	1/ zorganizowanie struktury organizacyjnej po stronie Gminy dla obsługi Projektu, 2/ wdrożenie narzędzi zarządzania Projektem PPP (system zarządzania projektem, regulaminy, struktura organizacyjna, procedury)
18	Koszty ubezpieczenia i gwarancji	Wzrost kosztów utrzymania i zarządzania wywołany nieoczekiwanym wzrostem kosztów ubezpieczeń i gwarancji, jakie są wymagane na etapie utrzymania.	bezpieczeństwo			X	3	2	6	Analiza rynku ubezpieczeniowego pod kątem optymalnych ofert ubezpieczenia

19	Uszkodzenie infrastruktury	Wzrost kosztów utrzymania i zarządzania wywołany uszkodzeniem lub zniszczeniem infrastruktury	bezpieczeństwo			X	3	2	6	Zobowiązanie Partnera Prywatnego w Umowie o PPP do zawarcia stosowanego ubezpieczenia.
20	Inflacja	Inflacja w zakresie elementów kosztów utrzymania i zarządzania np. płace, usługi, materiały.	finanse			X	4	3	12	Ryzyko może zostać ograniczone poprzez przyjęcie optymalnego wskaźnika indeksacji w projekcji analizy biznesowej
21	Poziom obłożenia Hotelu	Zbyt małe obłożenie Hotelu w stosunku do założonych planów co przekłada się na spadek rentowności	działalność operacyjna			X	4	4	16	1/ opracowanie programu promocyjnego 2/ współpraca z Gminą w ramach programów turystyczno - rozrywkowych, 3/ wykorzystanie atutów i walorów przyrodniczo - historycznych Gminy oraz istniejących zabytków 4/ bieżąca analiza poziomu stosowanych cen na tle konkurencji
22	Obsługa kredytów/pożyczek	Trudności w dotrzymaniu harmonogramu spłat	finanse			X	4	3	12	1/ cesja wierzytelności, 2/ renegotjacja umowy, 3/ program naprawczy
23	Konieczność zwrotu środków UE	Nie zostanie zachowany okres trwałości projektu UE	finanse	X			5	3	15	1/ Zapewnienie rzetelnej i należytej obsługi Projektu, 2/ monitorowanie warunków zaliczenia okresu trwałości 3/ zapisy w umowie w zakresie obowiązku partnera prywatnego wobec okresu trwałości
24	Rozwiązanie umowy przez partnera prywatnego	Rozwiązanie umowy wynikające z niedotrzymania warunków umownych przez Gminę	prawo	X			4	2	8	1/ konstrukcja umowy zawierająca klauzulę rozwiązywania sporów 2/ zapisanie w umowie okresu i warunków wypowiedzenia gwarantujących minimalizację szkody dla działalności Hotelu

25	Rozwiązanie umowy przez Gminę	Rozwiązanie umowy w wyniku niedotrzymania warunków umownych przez partnera prywatnego	prawo			X	4	2	8	1/ konstrukcja umowy zawierająca klauzulę rozwiązywania sporów 2/ zapisanie w umowie okresu i warunków wypowiedzenia gwarantujących minimalizację szkody dla działalności Hotelu 3/ zapisanie w umowie kar umownych minimalizujących straty Gminy z powodu rozwiązania umowy z winy partnera prywatnego
26	Zagrożenie dla gości Hotelu	zagrożenie utraty zdrowia lub życia na wskutek braku zapewnienia wymogów bezpieczeństwa	bezpieczeństwo			X	4	3	12	1/ przygotowanie procedur na wypadek zaistnienia zdarzenia 2/ zapewnienie pierwszej pomocy, 3/ zapewnienie podstawowych środków medycznych, 4/ zapewnienie możliwość kontaktu gościa i personelu ze służbami ratunkowymi
27	Zabezpieczenie Hotelu	zapewnienie ochrony fizycznej i zdalnej obiektu Hotelu z uwzględnieniem bezpieczeństwa pokoi hotelowych	bezpieczeństwo			X	4	3	12	1/ procedura ochrony fizycznej 2/ monitoring obiektu, 3/ procedury odpowiedzialności materialnej personelu 4/ procedura przechowywania rzeczy wysokocennych
28	Naruszenie prywatności i poufności	Zapewnienie prywatności i poufności przebywających gości hotelowych	zarządzanie			X	4	3	12	1/ procedura bezpieczeństwa RODO, 2/ szkolenie personelu 3/ zabezpieczenie używanego sprzętu komputerowego 4/ bezpieczeństwo użytkowanej sieci dostępu do Internetu

29	Niekorzystna zmiana w prawie mająca istotny wpływ na Projekt	Dodatkowe koszty lub opóźnienia dla Projektu wynikające z istotnej zmiany przepisów prawnych (krajowych i unijnych).	czynniki zewnętrzne		X	4	2	8	1/ monitorowanie planowanych zmian 2/ ocena wpływu zmian na projekt 3/ opracowanie sposobu obsługi planowanej zmiany
Poziom środowiska zewnętrznego									
30	Ryzyko polityczne	Ryzyko polityczne związane z Umową o PPP (np. odstąpienie od Umowy o PPP przez Podmiot Publiczny z przyczyn politycznych, przeniesienie funkcji statusowych na inny podmiot).	czynniki zewnętrzne		x	4	1	4	Brak
31	Wizerunek Hotelu	Straty spowodowane negatywnym wizerunkiem	czynniki zewnętrzne		x	5	2	10	1/ zatrudnianie fachowego personelu 2/ natychmiastowa reakcja na zdarzenia potencjalnie negatywne, 3/ opracowanie strategii promocji 4/ dedykowane artykuły sponsorowane
32	Siła Wyższa	Rozwiązanie Umowy o PPP lub dodatkowe koszty zarządzania lub utrzymania związane z działaniem Siły Wyższej.	czynniki zewnętrzne		X	4	2	8	Brak
33	Siła wyższa	Wstrzymanie realizacji Projektu, ograniczenia, dodatkowe koszty związane z działaniem wyjątkowych okoliczności lub wydarzeń zwanych „siłą wyższą”, na które nie ma wpływu żadna ze stron.	czynniki zewnętrzne		X	4	2	8	1/ ubezpieczenie



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 2019 r. poz. 1528) na świadczenie usług w zakresie administrowania Hotelem "Pod Dębem" 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 powstałego w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.



Słownik pojęć:

Hotel - Budynek Hotelu „Pod Dębem”, znajdujący się w Szydłowcu, Rynek Wielki 5, na działkach numer ewid. 4278/4 oraz 4278/5.

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

Koncesjonariusz – podmiot gospodarczy, z którym zawarto umowę koncesji oraz który został wyłoniony w postępowaniu na podstawie ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, któremu przysługuje prawo do administrowania obiektem Hotelu Pod Dębem”.

Koncesjodawca – Gmina Szydłowiec.

Obiekt - Budynek Hotelu "Pod Dębem" znajdujący się w Szydłowcu, Rynek Wielki 5, na działkach numer ewid. 4278/4 oraz 4278/5.

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 oraz podstawę uiszczane przez gości hotelowych za usługi świadczone przez Koncesjonariusza w ramach realizacji niniejszej umowy.

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"

Przedmiot koncesji - świadczenie usług operatora w zakresie administrowania Hotelem "Pod Dębem" 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 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" 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 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 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 wynosi: **5 908 319 zł netto**.



§ 2 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług operatora Hotelu 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 Hotelem oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Koncesjodawcę zgodnymi z celami projektu, który zakłada:
 - a) poprawę jakości i estetyki przestrzeni publicznej, stworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
 - b) wzmocnienie roli miasta jako ośrodka turystycznego oraz rozwój infrastruktury turystycznej,
 - c) przywrócenie cech śródmiejskich historycznemu centrum,
 - d) ochronę zabytków i dziedzictwa kulturowego,
 - e) poprawę jakości życia mieszkańców,
 - f) poprawę atrakcyjności inwestycyjnej Szydłowca (napływ inwestorów, rozwój rynku usług, aktywizacja zawodowa mieszkańców),
 - g) stworzenie szerszych perspektyw spędzania w ciekawy sposób wolnego czasu,
 - h) promocję walorów turystyczno-krajoznawczych oraz przyrodniczych okolic Szydłowca,
 - i) odnowę zdegradowanego budynku Hotelu "Pod Dębem" w Szydłowcu,
 - j) likwidację barier architektonicznych w dostępie dla osób niepełnosprawnych,
 - k) poprawę stanu środowiska naturalnego.
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 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 realizowane/zrealizowane są następujące zadania:

- a) renowacja szydłowieckiego Zamku wraz z okalającym go Parkiem,
- b) budowa Regionalnego Centrum Bibliotecznego-Multimedialnego,
- c) renowacja Ratusza Miejskiego,
- d) przebudowa budynku „Pod Dębem”,
- e) modernizacja placu Rynku Wielkiego, Skweru Staromiejskiego oraz ulicy Radomskiej

6. Korzyści wynikające z rewitalizacji zabytkowego Hotelu "Pod Dębem" to:

- a) stworzenie kompleksu hotelowego przystosowanego i wyposażonego dla gości odwiedzających Szydłowiec i okolice,
- b) zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,
- c) wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
- d) tworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
- e) poprawa ładu przestrzennego i estetyki miasta,
- f) zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
- g) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
- h) promocja walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
- i) zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,

7. Operator zajmie powierzchnie biurową znajdującą się w budynku Hotelu.

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 hotelu istnieje możliwość świadczenia jedynie posiłków niewymagających obróbki cieplnej,

10. Koncesjonariusz określi jakie zadania własne chciałby w hotelu prowadzić.

11. Koncesjonariusz jest obowiązany do świadczenia usług na poziomie cenowym dostępnym dla rynku lokalnego.



12. Koncesjonariusz zobowiązany jest zatrudnić w Hotelu min. 4 osoby na umowę o pracę w rozumieniu Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy ze stawką min. 2500 brutto na cały okres obowiązywania umowy 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 przejścia uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:
 - a) prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów 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 mebli, wyposażenia, sprzętów znajdujących się na wyposażeniu hotelu,
 - 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 należytym porządku wszelkich pomieszczeń oraz pokoi gościnnych jak również terenu przyległego m. in. sprzątanie, odśnieżanie, mycie okien, drzwi itp.,
 - j) ubezpieczenie obiektu i wyposażenia,
 - k) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 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 należytym stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
 - q) administrowanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami,
3. Operator będzie musiał utrzymywać zaszeregowanie obiektu do odpowiedniego rodzaju i kategorii zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (trzy gwiazdki).
4. Przed rozpoczęciem świadczenia usług Operator będzie musiał zgłosić obiekt do ewidencji zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych,
5. 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 hotelarskie w tym obiekcie;
 - b) tablicę określającą rodzaj i kategorie obiektu,
 - c) informacje o zakresie świadczonych usług wraz z cenami,
 - d) informacje o przystosowaniu obiektu dla osób niepełnosprawnych.
6. Operator będzie musiał zawrzeć umowę na konserwację platformy do przewozu osób zamontowanej w obiekcie.
 7. Operator będzie odpowiedzialny za wszelkie naprawy wynikające z eksploatacji obiektu oraz uzupełnienie drobnego wyposażenia ruchomego wynikającego ze skutków eksploatacji takiego jak: szklanki, wazon, firany, pościel, suszarki, kosze na śmieci itd.
 8. Operator będzie ponosił koszty podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
 9. Koncesjodawca dysponuje projektem budowlanym (projekt z 2012 r.) dotyczącym budowy drugiego budynku hotelu zlokalizowanego na terenie przyległym do obiektu. W momencie pozyskania środków na realizację przedsięwzięcia Gmina Szydłowiec przystąpi do rozbudowy hotelu o nowy budynek, wobec powyższego Operator nie będzie wnosił sprzeciwu.
 10. Kontrolą rzetelności i jakości wywiązywania się Operatora z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,
 11. Operator ma obowiązek przygotowania i przestrzegania Regulaminu administrowania obiektem uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy.
 12. 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 w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013; Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast"
 13. Realizacja celów projektu poprzez:
 - a) pozyskiwanie gości hotelowych
 - b) promocję projektu oraz miasta poprzez przyciągnięcie turystów, gości hotelowych,
 - c) zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,



- d) wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
- e) stworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
- f) poprawę ładu przestrzennego i estetyki miasta,
- g) zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
- h) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
- i) promocję walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
- j) zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,

14. Uruchomienie i administrowanie nieruchomością w zakresie:

- a) pozyskanie gości hotelowych,
- b) zapewnienie gościom przebywającym w hotelu usług bytowych w zakresie:
- c) czystego i kompleksowo wyposażonego pokoju/miejsca noclegowego,
- d) czystej pościeli,
- e) zapewnienie bezpieczeństwa pobytu,
- f) zapewnienie wygody, co najmniej deklarowanego standardu obiektu i poziomu oferowanych usług,
- g) zapewnienie dobrej atmosfery pobytu, wysokiego profesjonalizmu i poziomu etyczno - moralnego zatrudnionych pracowników,
- h) dostępu do linii telefonicznej i faxu,
- i) dostępu do internetu,
- j) dostęp do prądu i ciepłej wody,
- k) dostęp do klimatyzacji i wentylacji,
- l) dozoru terenu i ochronę mienia,

§ 4

Okres obowiązywania umowy

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 8 lat.



§ 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.
 - f) Zobowiązuje się do zachowania ciągłości i powszechnej dostępności świadczonych usług.



§ 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) rozwiązania umowy przez Koncesjodawcę na podstawie art. 47 Ustawy o koncesji,
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.
3. Przez pierwszy rok obowiązywania niniejszej umowy, Koncesjonariusz jest zobowiązany do świadczenia usług po cenach nie większych niż wskazanych w złożonej przez niego ofercie tj.:
 - a) Wysokość opłaty za pokój 1 os. - zł netto (słownie)
 - b) Wysokość opłaty za pokój 2 os. - zł netto (słownie)
 - c) Wysokość opłaty za pokój 3 os. - zł netto (słownie)
 - d) Wysokość opłaty za pokój studio - zł netto (słownie)

§ 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 „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"
4. Koncesjonariusz przekaze wszelkie dokumenty dotyczące Hotelu 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 ma prawo wstępu do Hotelu w każdym czasie.
10. Koncesjonariusz jest zobowiązany do zapewnienia noclegu gościom zaproszonym przez Koncesjodawcę.



11. Koncesjodawca będzie w miarę przysługujących mu możliwości technicznych, prawnych oraz finansowych, starał się wspierać Koncesjodawcę 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 zaistnienia stanu 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 odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia uzyskania informacji o w/w okolicznościach.

§ 11

Warunki rozwiązania umowy

1. Koncesjodawca może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), jeżeli Koncesjonariusz:
 - a) nie przystąpi do realizacji niniejszej umowy w terminie 10 dni od dnia jej zawarcia,
 - b) nie zawrze umów ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej umowie w terminie 60 dni od zawarcia umowy,



- c) zaprzestanie realizacji przedmiotu niniejszej umowy w terminie 60 dni po upływie okresu 2 tygodni zaprzestanie realizacji umowy,
 - d) w terminie 30 dni od uzyskania przez Koncesjodawcę informacji o zaistnieniu stanu zagrożenia upadłością,
 - e) w terminie 60 dni od upływu terminu wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do właściwego wykonywania umowy,
 - f) będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy w sposób niezgodny z jej postanowieniami (pomimo pisemnego wezwania Koncesjodawcy do właściwego wykonywania umowy i wyznaczenia stosownego terminu),
2. Koncesjonariusz może wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), jeżeli Koncesjodawca będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy w sposób niezgodny z jej postanowieniami (pomimo pisemnego wezwania Koncesjonariusza 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.
 4. Zamawiający może rozwiązać umowę koncesji niezależnie od jej postanowień, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) zmiany umowy koncesji dokonano z naruszeniem art. 46 ust. 9;
 - 2) koncesjonariusz w chwili zawarcia umowy koncesji podlegał wykluczeniu na podstawie art. 32 ust. 1 pkt 1 lub 2;
 - 3) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że państwo polskie uchybiło zobowiązaniom, które ciążyą na nim na mocy traktatów i dyrektywy 2014/23/UE, z uwagi na to, że zamawiający zawarł umowę koncesji z naruszeniem przepisów prawa Unii Europejskiej.

§ 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 Hotelu.



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 1 000 000 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 1 000 000 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. Kopię pierwszej polisy Koncesjonariusz przekaże po zawarciu umowy Koncesji w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej 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 w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania okresu niniejszej umowy 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 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 obiektu Koncesjodawca będzie uprawniony do żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Hotelu.

§ 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 200 zł za każdy dzień zwłoki,
 - b) zaprzestania świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza przez okres przekraczający 10 dni w wysokości 200 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 § 3 ust. 3 w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,
- e) za opóźnienie w przedłożeniu polisy OC Koncesjonariusz zapłaci karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki,

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 10% 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 Hotelu,
 - b) Studium Wykonalności Projektu,
 - c) Instrukcje obsługi urządzeń znajdujących się w Hotelu.



3. Koncesjonariusz w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjodawcy następujące dokumenty:
- Polisy ubezpieczeniowe, o których mowa w § 12,
 - Wykaz, o którym mowa w § 18 ust. 2.

§ 18

Podwykonawcy

- Przedmiot koncesji będzie realizowany siłami własnymi Koncesjonariusza/przy pomocy następujących podwykonawców:
.....
.....
.....
- 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.
- 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.
- Koncesjonariusz odpowiada za wszelkie działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 19

Wymagania dotyczące zatrudnienia na umowę o pracę

- 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 hotelu: recepcjoniści, pokojówki, portierzy, sprzątaczkę itp.

2. Wykonawca w terminie 7 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 7 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.

§ 21

Zmiana postanowień niniejszej umowy

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartych w umowie koncesji, chyba że zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) zmiany zostały przewidziane w ogłoszeniu o koncesji lub innym dokumencie koncesji w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia koncesjonariusza, i charakter oraz warunki wprowadzenia tych zmian;
 - 2) zmiany dotyczą zamawiania od dotychczasowego koncesjonariusza dodatkowych usług lub robót budowlanych, nieobjętych umową koncesji, o ile stały się niezbędne, pod warunkiem że zmiana koncesjonariusza:
 - a) nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach umowy koncesji,
 - b) spowodowałyby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego;
 - 3) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć;
 - 4) dotychczasowego koncesjonariusza zastępuje nowy koncesjonariusz:
 - a) na podstawie postanowień umownych, o których mowa w pkt 1,
 - b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego Koncesjonariusza lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy koncesjonariusz spełnia kryteria kwalifikacji, pod warunkiem że nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy koncesji i nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy,
 - c) w wyniku przejęcia przez zamawiającego zobowiązania koncesjonariusza względem jego podwykonawców;
 - 5) zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 6;
 - 6) wartość zmiany jest mniejsza niż kwota określona w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ust. 2, i zarazem jest mniejsza niż 10% wartości umowy koncesji określonej pierwotnie, a w przypadku gdy wprowadzanych jest kilka kolejnych zmian, wartość zmiany jest szacowana na podstawie łącznej wartości kolejnych zmian.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 6, zmiany postanowień umowy koncesji nie mogą prowadzić do zmiany jej charakteru.



3. W przypadku umowy koncesji zawartej przez zamawiającego do celów wykonywania działalności innej niż działalność sektorowa, każdorazowe zwiększenie wartości umowy koncesji, w okolicznościach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie może przekroczyć 50% wartości umowy koncesji określonej pierwotnie. Zmiany nie mogą mieć na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy.

4. Jeżeli umowa zawiera postanowienia przewidujące możliwość zmiany wynagrodzenia należnego koncesjonariuszowi z powodu okoliczności innych niż zmiana zakresu świadczenia koncesjonariuszowi, dopuszczalną wartość zmiany umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 6 i ust. 3, ustala się w oparciu o wartość umowy koncesji określoną pierwotnie, z uwzględnieniem zmian wynikających z tych postanowień.

5. Jeżeli umowa koncesji nie zawiera postanowień, o których mowa w ust. 4, zaktualizowana wartość umowy jest obliczana z uwzględnieniem wskaźnika cen nakładów inwestycyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 15 ust. 5b ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1888).

6. Zmianę umowy koncesji uznaje się za istotną, jeżeli wskutek tej zmiany charakter umowy koncesji różni się istotnie od jej pierwotnego charakteru, w szczególności jeżeli spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków:

1) zmiana wprowadza warunki, które, gdyby były określone w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji, umożliwiłyby dopuszczenie do tego postępowania innych wykonawców niż dopuszczeni lub zostałyby przyjęte inne oferty niż przyjęte, lub mogłyby skutkować udziałem w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji innych wykonawców niż wykonawcy, którzy wzięli w nim udział;

2) zmiana wpływa na równowagę ekonomiczną umowy koncesji na korzyść koncesjonariusza w sposób pierwotnie nie-przewidziany w umowie koncesji;

3) zmiana znacznie rozszerza zakres świadczeń i zobowiązań wynikający z umowy koncesji;

4) nowy koncesjonariusz zastępuje dotychczasowego koncesjonariusza, w przypadkach innych niż przewidziane w ust. 1 pkt 4.

2. W przypadku zmiany umowy koncesji na podstawie ust. 1 pkt 2 lub 3, zamawiający przekazuje do publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej albo zamieszcza w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenie o zmianie umowy koncesji. 8. Postanowienie umowne zmienione z naruszeniem ust. 1 podlega unieważnieniu. Na miejsce unieważnionych postanowień umowy koncesji wchodzi postanowienia umowne w pierwotnym brzmieniu. 9. Jeżeli zamawiający zamierza zmienić warunki umowy koncesji, które wykraczają poza zmiany umowy dopuszczalne zgodnie z ust. 1, obowiązany jest przeprowadzić nowe postępowanie o zawarcie umowy koncesji lub postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego.



§ 22

Klauzula informacyjna

1. Dane osobowe w Gminie Szydłowiec przetwarzane są zgodnie z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, dalej jako „RODO”,
2. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Gminie Szydłowiec jest Burmistrz Szydłowca, 26-500 Szydłowiec, ul. Rynek Wielki 1,
3. Inspektorem ochrony danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Szydłowcu, 26-500 Szydłowiec, ul. Rynek Wielki 1, jest Pani Ilona Głogowska - Kowalczyk, e-mail: iod@szydlowiec.pl
4. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z wykonaniem umowy.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, uprawnione do ich pozyskania zgodnie z przepisami prawa oraz podmiotom, którym przekazanie danych będzie konieczne w celu wykonania umowy.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania zawartej umowy oraz po zakończeniu obowiązywania tej umowy przez okres wskazany w przepisach szczególnych w tym przez okres wymagany do dochodzenia roszczeń oraz okres wymagany przez organy kontrolne.
7. Obowiązek podania przez Pana danych osobowych bezpośrednio Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach prawa i jest niezbędne w celu realizacji obowiązków wynikających z zawartej umowy.
8. W odniesieniu do Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
9. Posiada Pan:
 - a. na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pana dotyczących,
 - b. na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pana danych osobowych,
 - c. na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO.
10. Nie przysługuje Panu:
 - a. w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
 - b. prawo do przenoszenia danych osobowych, o których mowa w art. 20 RODO,



- c. na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

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

.....