



Umowa koncesji na usługi

(wzór)

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

Gminą Szydłowiec reprezentowaną przez::

Andrzeja Jarzyńskiego - 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".

wybrany w wyniku postępowania o udzielenie koncesji w trybie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 101 z późn. zm.) 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:

1. Hotel - Budynek Hotelu „Pod Dębem”,
2. Komisja Negocjacyjna - 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 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.),
3. Kandydat - zainteresowany podmiot, który zamierza lub złożył wniosek o zawarcie umowy koncesji,
 4. Koncesja - prawo do wykonywania usług, w tym pobierania pożytków,
 5. Obiekt - Budynek Hotelu "Pod Dębem" znajdujący się w Szydłowcu, Rynek Wielki 5, na działkach numer ewid. 4278/4 oraz 4278/5.
 6. 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,
 7. 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.
 8. Pożytki - opłaty bez względu na nazwę uiszczane przez gości hotelowych za usługi świadczone przez Koncesjonariusza w ramach realizacji niniejszej umowy.
 9. 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"
 10. 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.
 11. Strony - Koncesjodawca i Koncesjonariusz.



12. 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.
13. Ustawa - ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.)
14. Użytkownik - osoba trzecia korzystająca z usług świadczonych przez Koncesjonariusza w ramach przedmiotu koncesji.
15. Zainteresowany podmiot - Kandydat, który złożył wniosek o przystąpienie do postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi.

§ 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 współdziałania w celu należytego i terminowego wykonania Przedmiotu niniejszej umowy.

§ 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:



- 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,
 - odnowę zdegradowanego budynku Hotelu "Pod Dębem" w Szydłowcu,
 - likwidację barier architektonicznych w dostępie dla osób niepełnosprawnych,
 - 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:
- renowacja szydłowieckiego Zamku wraz z okalającym go Parkiem (zadanie w trakcie realizacji),
 - budowa Regionalnego Centrum Bibliotecznego-Multimedialnego (zadanie zrealizowane),
 - renowacja Ratusza Miejskiego (zadanie zrealizowane),
 - przebudowa budynku „Pod Dębem”(zadanie zrealizowane),
 - modernizacja placu Rynku Wielkiego, Skweru Staromiejskiego oraz ulicy Radomskiej (zadanie będzie realizowane)
6. Korzyści wynikające z rewitalizacji zabytkowego Hotelu "Pod Dębem" to:
- stworzenie kompleksu hotelowego 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 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 w Programie Operatora 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 ze stawką min. 2500 brutto na cały okres obowiązywania umowy koncesji.

§ 3

Obowiązki Koncesjonariusza

Do zakresu obowiązków Operatora należy:

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:



- prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów wymaganej przepisami prawa budowlanego,
 - prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie,
 - konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
 - coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętów znajdujących się na wyposażeniu hotelu,
 - 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,
 - przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
 - bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej obiektom nie podlegającej gwarancji,
 - przeprowadzanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa budowlanego i wykonywanie zaleceń z nich wynikających,
 - utrzymanie w należytym porządku wszelkich pomieszczeń oraz pokoi gościnnych jak również terenu przyległego m. in. sprzątnięcie, odśnieżanie, mycie okien, drzwi itp.,
 - ubezpieczenie obiektu i wyposażenia,
 - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
 - archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowanym obiektem, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy w każdym czasie trwania umowy,
3. Obowiązek tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem obiektem, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
 4. Utrzymanie udostępnionych powierzchni w należytym stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,



5. Administrowanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami,
6. Operator przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich będzie musiał uzyskać zaszeregowanie obiektu do odpowiedniego rodzaju i kategorii zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych.
7. Przed rozpoczęciem świadczenia usług Operator będzie musiał zgłosić obiekt do ewidencji zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych (Dz. U. z 2004 r., Nr 223 poz. 2268 z późn. zm.),
8. Po podpisaniu umowy koncesji Operator będzie musiał umieścić w obiekcie na widocznym miejscu:
 - nazwę oraz siedzibę lub imię i nazwisko, a także adres przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie w tym obiekcie:
 - tablicę określającą rodzaj i kategorie obiektu,
 - informacje o zakresie świadczonych usług wraz z cenami,
 - informacje o przystosowaniu obiektu dla osób niepełnosprawnych.
9. Operator będzie musiał zawrzeć umowę na konserwację platformy do przewozu osób zamontowanej w obiekcie.
10. Koncesjonariusz zobowiązany jest zatrudnić w Hotelu min. 4 osoby na umowę o pracę ze stawką min. 2500 brutto na cały okres obowiązywania umowy koncesji.
11. 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.
12. Ponoszenie kosztów podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
13. Koncesjodawca dysponuje projektem budowlanym 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.
14. Po podpisaniu umowy koncesji Koncesjodawca zamontuje podlicznik energii elektrycznej w obiekcie, gdyż w chwili obecnej jest jeden licznik zarówno dla hotelu jak i Miejskiej Informacji turystycznej.
15. Kontrolą rzetelności i jakości wywiązywania się Operatora z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,



16. Operator ma obowiązek przygotowania i przestrzegania Regulaminu administrowania obiektem uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy.
17. Przez cały okres trwania umowy Operator ma obowiązek umieszczania i informowania poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów przygotowanych przez Koncesjonodawcę 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"
18. Realizacja celów projektu poprzez:
- pozyskiwanie gości hotelowych
 - promocję projektu oraz miasta poprzez przyciągnięcie turystów, gości hotelowych,
 - zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,
 - wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
 - stworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
 - poprawę ład 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,
19. Uruchomienie i administrowanie nieruchomością w zakresie:
- pozyskanie gości hotelowych,
 - zapewnienie gościom przebywającym w hotelu usług bytowych w zakresie:
 - czystego i kompleksowo wyposażonego pokoju/miejsca noclegowego,
 - czystej pościeli,
 - zapewnienie bezpieczeństwa pobytu,
 - zapewnienie wygody, co najmniej deklarowanego standardu obiektu i poziomu oferowanych usług,
 - zapewnienie dobrej atmosfery pobytu, wysokiego profesjonalizmu i poziomu etyczno - moralnego zatrudnionych pracowników,
 - dostępu do linii telefonicznej i faxu,



- dostępu do internetu,
- dostęp do prądu i ciepłej wody,
- dostęp do klimatyzacji i wentylacji,
- dozoru terenu i ochronę mienia,

§ 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

- **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.

- **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. 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:
 - odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron,
 - wypowiedzenia niniejszej umowy przez Koncesjodawcę,
 - rozwiązania niniejszej umowy przez obie strony na podstawie porozumienia,
 - podjęcia przez odpowiedni organ Koncesjonariusza uchwały o rozwiązaniu przedsiębiorstwa 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 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.
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 (nie później niż 10 dni) od dnia zaistnienia zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej umowy, Koncesjonariusz po uprzedniej inwentaryzacji z udziałem Koncesjodawcy jest zobowiązany wydać Koncesjodawcy Obiekty wraz z wyposażeniem, co zostanie potwierdzone protokołem zwrotu.



Rozliczenie Stron

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o koncesji 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 umowy.
2. Szacunkowe dane warunkujące wysokość Pożytków zawarto w załączniku nr 1 - analiza ekonomiczna stanowiąca podstawę do rozliczenia niniejszej umowy.
3. 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 budynków zlokalizowanych na Nieruchomości,
 - f) ryzyko odpowiedzialności za dostępność i ciągłość świadczenia usług,
 - g) ryzyko utrzymania określonej jakości świadczonych usług,
 - h) ryzyko osiągnięcia wskaźników rezultatu.

§ 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 tam wymienionych.
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 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.
5. Koncesjonariusz podczas wykonywania usługi jest zobowiązany w szczególności do:
 - ponoszenia wszelkich nakładów związanych z wykonywaniem tych usług, w tym opłat za zużyte media,
 - prowadzenia zgodnie z prawem pełnej dokumentacji oraz ksiąg rachunkowych związanych z realizacją przedmiotu koncesji,
 - 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. Koncesjonariusz przekaze wszelkie dokumenty dotyczące Hotelu oraz wyposażenia znajdującego się w nich wraz z gwarancjami i umowami, które zostały zawarte w celu funkcjonowania obiektów.
7. Strony zobowiązują się w kontaktach z mediami budować pozytywny wizerunek działalności i celu któremu służy powstała infrastruktura.
8. Koncesjonariusz nie może rozporządzać prawem do realizacji przedmiotu koncesji, w szczególności: dzierżawić, zastawiać itp.



9. Koncesjonariusz jest zobowiązany uczestniczyć w spotkaniach roboczych organizowanych przez Koncesjodawcę.
10. 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.
11. Koncesjodawca ma prawo wstępu do Hotelu w każdym czasie.
12. Koncesjonariusz jest zobowiązany do zapewnienia noclegu gościom zaproszonym przez Koncesjodawcę.

§ 10

Kontrola

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do przedkładania sprawozdań kwartalnych jednostce organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Szydłowcu.
2. W sprawozdaniu Koncesjonariusz będzie przedkładał informacje dotyczące funkcjonowania obiektu oraz informacje ekonomiczne.
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.
7. W przypadku niezawiadomienia Koncesjodawcy o okolicznościach mających istotny wpływ na realizację przedmiotu niniejszej umowy Koncesjodawca ma prawo wypowiedzieć niniejsza umowę.



§ 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 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 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, zaważenia 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 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 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 niepogorszonym, 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:

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:
 - zwłoki Koncesjonariusza w rozpoczęciu świadczenia usług będących przedmiotem umowy koncesji w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki,
 - zaprzestania świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza przez okres przekraczający 10 dni w wysokości 800 zł za każdy dzień, w którym przedmiot koncesji nie jest wykonywany,
 - zwłoki w usunięciu uchybień zaistniałych w wyniku realizacji niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki,
2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, 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 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:
 - Spis wyposażenia znajdującego się w Hotelu,
 - Studium Wykonalności Projektu,
 - Instrukcje obsługi urządzeń znajdujących się w Hotelu.
3. Koncesjonariusz w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dostarczy Koncesjodawcy następujące dokumenty:
 - Polisy ubezpieczeniowe.



§ 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 prawa powszechnie obowiązujące w szczególności; ustawa z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 101 z późn. zm.), 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.

KONCESJODAWCA
(Gmina Szydłowiec)

KONCESJONARIUSZ
(OPERATOR)

.....

.....

PRZYGOTOWAŁA:

.....

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

.....