

Załącznik nr 1

do Regulaminu Otwartego Konkursu Ofert w celu
wyboru Operatora Ośrodka Rehabilitacyjnego w
Krzyżewie wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Wysokie Mazowieckie, xx października 2014r.

Powiat Wysokomazowiecki
ul. Ludowa 15A
18 – 200 Wysokie Mazowieckie

UMOWA

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie warunków współpracy pomiędzy Powiatem a Operatorem w zakresie utworzenia i prowadzenia ośrodka mającego być animatorem wzrostu ruchu turystycznego na terenie powiatu wysokomazowieckiego.

§ 2

Powiat zobowiązuje się do oddania Operatorowi w użyczenie nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżewo oznaczonej w ewidencji gruntów pod nr 81/2, 38/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta LM1W/00032759/7 oraz 101 i 102 dla której prowadzona jest księga wieczysta LM1W/00024474/6 na warunkach określonych w niniejszej umowie.

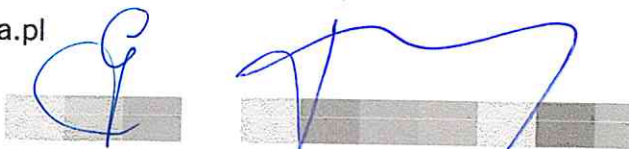
§ 3

1. Powiat oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Krzyżewo oznaczonej w ewidencji gruntów pod nr 81/2 i 38/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta LM1W/00032759/7 Powiat oddaje Operatorowi w użyczenie nieruchomość o której mowa w ust. 1, w części określonej w załączniku nr 2 do regulaminu konkursu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i jej integralny element, z zastrzeżeniem ust.3,
2. Powiat umożliwi Operatorowi dostęp do istniejącej zbiorczej infrastruktury sanitarnej, wodociągowej, energetycznej po wcześniejszym wykonaniu przez Operatora olicznikowania wymienionych mediów w celu zapewnienia odrębności rozliczeń. Dostęp do energii cieplnej uzgodniony zostanie indywidualnie przez Operatora z jej gestorem.

§ 4

Operator zobowiązuje się używać nieruchomości i ruchomości określonych w § 1, na cele związane z utworzeniem i prowadzeniem ośrodka, o którym mowa w umowie o dofinansowanie UDA-RPPD.03.01.00-20-010/12-00 z dnia 19.12.2012r.

§ 5





FUNDUSZE EUROPEJSKIE - DLA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

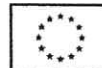
Wszelkie koszty związane z przedmiotem użyczenia w szczególności opłaty za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości, należności publicznoprawne ponosi Operator, który we własnym zakresie zamontuje liczniki.

§ 6

1. Korzystanie przez Operatora z nieruchomości nie może naruszać praw Zespołu Szkół Rolniczych w Krzyżewie i utrudniać lub uniemożliwiać prowadzenia przez szkołę zajęć dydaktycznych.
2. Operator zapewni zaspokojenie potrzeb istniejącego Zespołu Szkół Rolniczych im Stefanii Karpowicz w Krzyżewie w szczególności w zakresie korzystania z posiłków oraz korzystania z kompleksu boisk sportowych, kortu tenisowego, ogródka grillowego.
3. Operator umożliwi Zespołowi Szkół Rolniczych im Stefanii Karpowicz (uczniowie, nauczyciele) korzystanie z posiłków rozliczanych wg obowiązujących w stołówce w dniu 31.05.2014r. składników kosztu posiłku.

§ 7

4. Operator zobowiązuje się do realizacji zobowiązań wynikających z umowy o dofinansowanie UDA-RPPD.03.01.00-20-010/12-00 z dnia 19.12.2012r. w tym w szczególności do:
 - 1) utworzenia i prowadzenia:
 - a) ośrodka rehabilitacyjnego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - b) Zakładu Aktywności Zawodowej,
 - c) Centrum Informacji Turystycznej,
 - 2) organizowania i prowadzenia turnusów rehabilitacyjnych,
 - 3) stworzenia warunków do wzrostu liczby turystów odwiedzających Powiat Wysokomazowiecki i województwo podlaskie,
 - 4) promowania walorów turystycznych i kulturalnych Podlasia w szczególności walorów przyrodniczych Narwiańskiego Parku Narodowego oraz zabytków kultury materialnej i duchowej znajdujących się na terenie powiatu wysokomazowieckiego.
 - 5) zakupu wierzchowców i koni do hipoterapii.
 - 6) wykorzystywania użyczonej nieruchomości wyłącznie na cele związane z realizacją niniejszej umowy.
5. Działania operatora określone w ust. 1 mają doprowadzić do osiągnięcia w skali roku (liczonego od 1 stycznia do 31 grudnia) następujących wartości:
 - 1) Liczba turystów korzystających z systemu rezerwacji i informacji turystycznej - 2.695 osób,
 - 2) Liczba osób korzystających z obiektów turystycznych - 2.695 osób,
 - 3) Liczba osób korzystających z kompleksu uzdrowiskowego - 943 osoby,
 - 4) Liczba turystów odwiedzających region – krajowych - 2.291 osób,
 - 5) Liczba turystów odwiedzających region – zagranicznych - 404 osoby,
 - 6) Liczba nowoutworzonych miejsc noclegowych w wyniku realizacji programu - 32 szt.,
 - 7) Liczba osób korzystających z infrastruktury lecznictwa uzdrowiskowego - 943 osoby,
 - 8) Liczba utworzonych miejsc pracy - 40 miejsc pracy (34 RJR).
6. Pracodawcą dla osób zatrudnionych w związku z realizacją niniejszej umowy będzie operator
7. Operator zobowiązuje się do utrzymania trwałości przedsięwzięcia przez okres 5 lat.

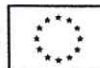


§ 8

Powiat zastrzega sobie prawo kontrolowania wykonania umowy przez Operatora.

§ 9

1. Operator nie może powierzyć zarządzania Obiektem podmiotowi trzeciemu.
 2. Operator zobowiązany jest realizować Umowę i świadczyć usługi w Obiekcie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, normami oraz aktami prawa miejscowego.
 3. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie Obiektem i zobowiązany jest wykonywać Umowę zgodnie ze standardami zawodowymi i ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru oraz kierując się zasadą ochrony interesu Zamawiającego.
 4. Operatora obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z zarządzaniem przedmiotem Umowy.
 5. Operator zobowiązuje się do zapewnienia prawidłowej eksploatacji Obiektu oraz do czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych przez niego z osobami trzecimi, a także do chronienia interesów Zamawiającego w toku realizacji Umowy, z zastrzeżeniem, iż wszelkie zawierane przez Operatora umowy muszą uzyskać akceptację Zamawiającego.
-
1. Zadania Operatora dot. funkcjonowania obiektów:
 - 1) Operator ponosi wszelkie koszty związane z realizacją Umowy, w tym koszty związane z wykonywaniem czynności, w szczególności koszty administrowania i zapewnienia prawidłowej eksploatacji, remontów bieżących, konserwacji, robót awaryjnych, przeglądów technicznych, opłat za media (gaz, woda, ścieki, energia elektryczna, wywóz nieczystości i inne), płac, ubezpieczeń, podatków, zapewnienia ochrony Obiektu i innych opłat publiczno – prawnych oraz wszelkie inne koszty wynikające z charakteru zleconego zadania lub treści Umowy,
 - 2) Operator zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na dokonywanie nakładów oraz zmian w zarządzanym Obiekcie wymagających zgody w trybie ustawy – Prawo budowlane, które wykraczają poza zakres remontów bieżących, konserwacji i robót awaryjnych.
 - 3) Zapewnienie pełnej dostępności całego Obiektu oraz sprawności wszystkich instalacji i urządzeń Obiektu,
 - 4) Eksploatacja instalacji i urządzeń Obiektu zgodnie z dokumentacją produkcyjną, instrukcjami i dokumentami gwarancyjnymi oraz normami branżowymi
 - 5) Udział w rozruchu Obiektu,
 - 6) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Obiektu,
 - 7) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Obiektu,
 - 8) Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej Obiektu w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
 - 9) Zawieranie umów dostawy na niezbędne do funkcjonowania obiektu media, a także inne rodzaje usług, w szczególności dotyczących usuwania nieczystości i innych,
 - 10) Utrzymywanie Obiektu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem należytego stanu technicznego obiektu
 - 11) Przeprowadzenie przeglądów i serwisów technicznych wymaganych do zachowania gwarancji Obiektu, wymaganych przepisami prawa oraz odpowiednimi normami branżowymi,



FUNDUSZE EUROPEJSKIE - DLA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

- 12) Organizowanie i prowadzenie konserwacji i remontów bieżących Obiektu, a także usuwanie skutków awarii,
 - 13) Przygotowywanie planu oraz dokumentacji w przypadku konieczności remontów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 14) Zapewnienie całorocznego porządku i czystości na powierzonym terenie, a w szczególności odśnieżanie i zamiatanie ciągów komunikacyjnych w obrębie obiektu, wraz z odśnieżaniem dachów, koszenie i utrzymanie terenów zielonych oraz zapewnienie czystości w obrębie Obiektu,
 - 15) Prowadzenie pełnej dokumentacji obiektu zgodnie z przepisami prawa oraz normami branżowymi w tym przeprowadzanie niezbędnych przeglądów,
 - 16) Zapewnienie odpowiedniego personelu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania Obiektu,
 - 17) Windykacja opłat należnych z tytułu korzystania z Obiektu lub jego części,
 - 18) Przez cały okres obowiązywania Umowy – posiadanie kompleksowego ubezpieczenia. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie,
 - 19) Przy umieszczaniu reklam należy przestrzegać przepisów prawa lub dobrych obyczajów, wraz z zapewnieniem i utrzymywaniem estetyki Obiektu,
 - 20) Zapewnienie ochrony całego Obiektu,
 - 21) Opracowanie Regulaminu korzystania z obiektu w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy. Regulamin musi uzyskać akceptację Zamawiającego.
 - 22) Przestrzeganie regulaminu Obiektu i zapewnienia przestrzegania tego regulaminu przez jego użytkowników, przestrzeganie aktualnie obowiązujących przepisów prawa,
 - 23) Operator zobowiązuje się do zapewnienia usług rekreacyjnych i sportowych w Obiekcie w zakresie i wymiarze niezbędnym do pokrycia ich zapotrzebowania. Usługi będą organizowane przez Operatora jego własnym staraniem i na jego koszt. Operator może zlecić wykonywanie tych usług osobom trzecim. Operator zobowiązuje się po przedstawieniu Zamawiającemu sprawozdania w zakresie m.in. ilości osób korzystających z powstałej infrastruktury, ilości zorganizowanych szkoleń i wydarzeń sportowych na koniec każdego roku kalendarzowego,
 - 24) Operator odpowiada za bezpieczeństwo użytkowników Obiektu, między innymi przez stałą obecność wykwalifikowanej obsługi Obiektu,
 - 25) Operator zobowiązany jest zapewnić dostępność Obiektu lub jego części, na pisemne żądanie Zamawiającego
 - 26) Wszelkie umowy, za wyjątkiem umów na dostawę mediów powinny zostać zawarte na czas określony, nie dłuższy niż do dnia obowiązywania niniejszej Umowy,
 - 27) Zamawiający ma prawo obciążyć Operatora kosztami usunięcia szkody powstałej w Obiekcie, jeżeli Operator nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
2. Operator ponosi wszelkie koszty związane z wypełnianiem zadań wymienionych w § 3 ust 1
 3. Wszelkie opłaty, wynagrodzenia lub czynsze uzyskane przez Operatora w związku z korzystaniem z Obiektu przez użytkowników lub osoby trzecie stanowią jego wyłączny przychód. Operator zobowiązany jest z uzyskanego przychodu pokrywać koszty realizacji Umowy, w szczególności koszty administrowania, konserwacji, eksploatacji, dokonywania robót awaryjnych i remontów bieżących oraz do organizowania imprez oraz promocji Obiektu.



FUNDUSZE EUROPEJSKIE - DLA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

§ 11

1. Operator zobowiązuje się przejąć od Zamawiającego protokolarnie Obiekt.
2. Od chwili przekazania Obiektu Operator ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w Obiekcie w okresie obowiązywania Umowy oraz za szkody, które ujawniły się po okresie obowiązywania Umowy, ale powstały z przyczyn zaistniałych w okresie obowiązywania Umowy, w tym za wszelkie szkody osobowe i majątkowe.
3. Zamawiający jest zobowiązany do przekazania Operatorowi kopii dokumentacji budowlano – wykonawczej Obiektu, w wersji papierowej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Przekazanie dokumentacji nastąpi protokolarnie.

§ 12

1. Zamawiający przenosi na Operatora, z dniem przekazania Operatorowi Obiektu, na okres obowiązywania Umowy wszelkie uprawnienia z gwarancji i rękojmi dotyczące Obiektu. Operator zobowiązany jest każdorazowo do pisemnego poinformowania Zamawiającego o stwierdzeniu zdarzenia skutkującego zgłoszeniem roszczeń z gwarancji lub rękojmi, zgłoszonych roszczeniach oraz podjętych działań przez gwaranta lub zobowiązanego z tytułu rękojmi. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy Operator przekaze Zamawiającemu pełną dokumentację dotyczącą zgłoszonych wad, usterek i awarii w ramach gwarancji i rękojmi. Z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator traci uprawnienia wynikające z rękojmi i gwarancji dotyczące Obiektu, a wyłącznie uprawnionym z powyższych tytułów pozostaje Zamawiający lub upoważniona przez niego osoba.
2. W przypadku dokonywania czynności przez osoby trzecie w ramach rękojmi lub gwarancji, Operator jest zobowiązany do podejmowania czynności w celu ułatwienia takim osobom trzecim efektywnej i szybkiej naprawy.
3. Operator jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości usunięcia wad i awarii, wykonania naprawy lub wymiany rzeczy na nowe oraz dochodzenia roszczeń wynikających z nienależytego usunięcia wad i awarii lub wykonania naprawy.
4. Operator ponosi wszelkie szkody, nie pokryte przez gwaranta lub osobę zobowiązaną z tytułu rękojmi, za zdarzenia związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez niego Umowy.

§ 13

1. Operator zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania Umowy:
 - 1) ważnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmującego swym zakresem czynności Operatora podejmowane w ramach niniejszej Umowy.
 - 2) ważnego ubezpieczenia Obiektu, w szczególności od ognia, kradzieży, uszkodzenia lub zniszczenia szyb, dewastacji, zniszczenia lub uszkodzenia Obiektu i innych zdarzeń losowych oraz od nieszczęśliwych wypadków.
2. Operator jest obowiązany na żądanie Zamawiającego do przedstawienia potwierdzenia dowodów opłacania składek.
3. Operator zobowiązany jest wskazać Zamawiającego w umowie ubezpieczenia jako ubezpieczonego w zakresie wypłaty odszkodowania za szkodę całkowitą ubezpieczonego Obiektu.
4. W przypadku powstania w okresie obowiązywania Umowy zdarzenia powodującego szkodę, które nie jest objęte ubezpieczeniem, jest wyłączone z ubezpieczenia lub co do którego ubezpieczyciel odmówił dokonania zapłaty ubezpieczenia, w szczególności w przypadku



FUNDUSZE EUROPEJSKIE - DLA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

zawarcia umowy o ubezpieczenie z franszyzą, Zamawiający ma prawo obciążyć Operatora kosztami naprawy szkody, o ile Operator sam nie usunął powstałej szkody.

§ 14

1. Operator przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, użytkownikom Obiektu lub osobom trzecim w wyniku czynności wynikających lub związanych z jakimkolwiek działaniem, zaniechaniem, zaniedbaniem lub uchybieniem ze strony Operatora lub jego personelu pracowniczego, przedstawicieli lub podwykonawców w wykonywaniu obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, lub naruszeniem przez Operatora któregośkolwiek z jego zobowiązań zawartych w niniejszej Umowie.
2. Za szkody powstałe na Obiekcie w czasie obowiązywania Umowy oraz za szkody, które ujawniły się po okresie obowiązywania Umowy, ale powstały z przyczyn zaistniałych w okresie obowiązywania Umowy, wyrządzone Zamawiającemu, użytkownikowi Obiektu bądź osobie trzeciej, wyłącznie odpowiedzialnym jest Operator.
3. Operator ponosi odpowiedzialność za niewłaściwe lub nienależyte korzystanie z Obiektu oraz za mienie i bezpieczeństwo osób korzystających z Obiektu.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty mienia przez Operatora lub innych osób korzystających z Obiektu.
5. W przypadku podniesienia przez użytkownika Obiektu lub osoby trzecie przeciwko Zamawiającemu roszczeń związanych z Obiektem, w zakresie zdarzeń powstałych w okresie obowiązywania Umowy, Operator zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne czynności prawne i faktyczne w celu zwolnienia Zamawiającego od odpowiedzialności w stosunku do takich osób. Operator zwróci także Zamawiającemu wszelkie koszty i straty poniesione w wyniku lub w związku z roszczeniami użytkowników Obiektu lub osób trzecich, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w tym koszty zastępstwa procesowego.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby prowadzące działalność lub świadczące usługi na Obiekcie lub korzystające z Obiektu.

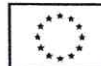
§ 15

1. Osobami upoważnionymi do realizacji niniejszej Umowy, do podpisywania protokołów odbioru i wydania oraz do kontaktu są ze strony:
 - 1) Zamawiającego:,
 - 2) Operatora:
2. Wszelka korespondencja pisemna oraz wiadomości z wykorzystaniem poczty elektronicznej będą przesyłane na następujące adresy:
 - 1) Zamawiającego:,
 - 2) Operatora:
3. Zmiana którejkolwiek z osób lub danych określonych w ust. 1 lub 2 nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy i następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony.

§ 16

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Strony mogą rozwiązać umowę za 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17



FUNDUSZE EUROPEJSKIE - DLA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający:

Operator

Załączniki:

1. Regulamin Otwartego Konkursu Ofert – Wybór operatora ośrodka rehabilitacyjnego w Krzyżewie
2. Oferta złożona przez Operatora w Otwartym Konkursie Ofert, sporządzona na formularzu stanowiącym załącznik nr 4 do Regulaminu, wraz z wymaganymi przez Organizatora konkursu dokumentami oraz oświadczeniami stanowiącymi integralną część oferty,