

Umowa IGPN-Nr/I/2020

**.....
O PEŁNIENIE FUNKCJI OPERATORA PRZYSTANI ŻEGLARSKIEJ W RYBINIE**

Gminą Stegna z siedzibą w Stegnie przy ul. Gdańskiej 34, 82-103 Stegna NIP 5792069687; REGON: 170747993, reprezentowaną przez: Panią Ewę Dąbską – Wójta Gminy Stegna, przy kontrasygnacie Pani Doroty Witkowskiej – Skarbnika Gminy, zwaną w dalszej części umowy „**Właścicielem**”

a

.....
zwaną dalej w tekście umowy "Wykonawcą" lub „Operatorem”

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami”
o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Wykonawcę usług Operatora polegających na kompleksowym zarządzaniu technicznym, eksploatacyjnym i komercyjnym Przystanią Żeglarską w Rybinie usadowioną na działce nr 125 wraz z drogą dojazdową stanowiącą działkę nr 248 (zwaną dalej Obiektem).
2. Operator powinien wykonywać przedmiot umowy z zachowaniem:
 - 1) najwyższej staranności obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
 - 2) zasad sztuki oraz reguł etyki zawodowej obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
 - 3) Przepisów prawa i postanowień Umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi dnia 01.01.2021 r. i zostanie potwierdzone podpisaniem przez Strony protokołem.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z regulaminem organizacyjnym Obiektu i zobowiązuje się do ich stosowania.

§ 2.

1. Do podstawowych obowiązków Wykonawcy będzie należało:
 - 1) całoroczne, techniczne zarządzanie Obiektem, polegające na jego utrzymaniu i zapewnieniu pełnej funkcjonalności oraz zachowaniu w stanie niepogorszonym - z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa (m.in. prawa budowlanego, ppoż., BHP i prawa wodnego), co obejmować będzie między innymi zapewnienie:
 - a) bezpieczeństwa użytkownika Obiektu, w tym.:
 - zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z Obiektu;
 - bieżące uzupełnianie środków gaśniczych (gaśnice, kule, koce, itd.);
 - bieżące uzupełnianie środków ratunkowych (bosaki, koła ratunkowe, liny z rzutką bosmańską);
 - bieżące uzupełnianie zestawów pierwszej pomocy przedlekarskiej;
 - systematyczne szkolenie personelu z udzielania pierwszej pomocy (przedlekarskiej) oraz organizacji akcji ratunkowych;

- oznakowanie nawigacyjne Obiektu,
- oznakowanie nawigacyjne Przystani kajakowych mieszczących się w miejscowościach Rybina, Tujsk, Stobiec, Chelmek – Osada i Drewnica
- oznakowanie nawigacyjne Pomostów mieszczących się w miejscowości Drewnica i Rybina

b) technicznego utrzymania Obiektu, w tym:

- dbanie i ochrona przed uszkodzeniem, utrzymywanie we właściwym stanie technicznym pomieszczeń, instalacji i urządzeń, dokonywanie wszelkich drobnych, bieżących napraw, remontów i konserwacji Obiektu, instalacji i urządzeń na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- zgłaszanie właścicielowi wszelkich wad i pomoc w egzekwowaniu ich usunięcia od wykonawcy robót budowlanych i dostawców w okresie gwarancji i rękojmi;
- dokumentowanie wszelkich poważnych uszkodzeń w trakcie trwania umowy i niezwłoczne informowanie właściciela Obiektu o wszelkich awariach, uszkodzeniach oraz o możliwości ich wystąpienia;
- przygotowanie - w formie notatki - rocznego raportu z oceny technicznego stanu składników majątku i wyposażenia.
- prowadzenie dokumentacji technicznej Obiektu.

c) czystości i porządku na zarządzanym Obiekcie w tym:

- sprzątanie terenu: usuwanie śmieci, zamiatanie chodników, powierzchniowe czyszczenie pomostów (zamiatanie, odplamianie, mycie);
- sprzątanie obiektów kubaturowych (budynków i budowli);
- oczyszczanie wód przystani ze śmieci, pływającej roślinności wodnej itp.;
- usuwanie śniegu;
- utrzymanie terenów zielonych w tym koszenie trawy, nawadnianie miejsc nasadzeń roślin ozdobnych, usuwanie chwastów, grabienie oraz inne zabiegi pielęgnacyjne według bieżących potrzeb;

2) zatrudnienie na umowę o pracę wykwalifikowanego personelu pracowniczego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania Obiektu. Skład osobowy obsługi winien być wystarczający dla należytego funkcjonowania danego obiektu i świadczenia wszystkich zakładanych usług.

3) komercyjne zarządzanie Obiektem, pozwalające na korzystanie zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym:

a) w sezonie żeglarskim, trwającym od ostatniej soboty kwietnia do ostatniej niedzieli października, prowadzenie obiektu turystycznego i zorganizowanie obsługi żeglarzy i innych turystów wodnych korzystających z Obiektu. Zapewnienie w ww. okresie niezbędnej obsługi do prawidłowego funkcjonowania Obiektu w godzinach 8⁰⁰ – 20⁰⁰ w okresie sezonu żeglarskiego, a w pozostałym okresie w godz. 8⁰⁰ - 16⁰⁰;

b) rejestracja i prowadzenie ewidencji cumowania jednostek, pojazdów parkujących na parkingu Obiektu i turystów wodnych odwiedzających Obiekt. Przekazywanie Właścicielowi raz w miesiącu drogą elektroniczną (na email gmina@stegna.pl), raportu miesięcznego, na temat ilości cumujących w danych miesiącu jednostek pływających i korzystających z usług Obiektu turystów, którzy odwiedzili Obiekt, a także pojazdów parkujących na parkingu na Obiekcie;

c) poza sezonem żeglarskim zapewnienie niezbędnej obsługi dla prawidłowego funkcjonowania Obiektu, łącznie z, dozorem osobowym Obiektu, składanie miesięcznych sprawozdań elektronicznych Właścicielowi;

4) Przekazywanie Właścicielowi do 5-tego następnego miesiąca miesięcznych raportów z funkcjonowania, które powinny zawierać co najmniej informacje na temat: ilości cumujących w danych miesiącu jednostek, parkujących pojazdów i turystów, którzy odwiedzili Obiekt, ilości i rodzaju usług sprzedanych odwiedzającym przez Operatora wraz z podaniem ceny jednostkowej.



5) Udostępnianie wszelkich dokumentów i umożliwienie kontroli obiektu organom uprawnionym do kontroli, przedstawicielom Właściciela, między innymi w zakresie poprawności realizacji umowy.

6) Nieodpłatne udostępnienie Obiektu dla podmiotów posługujących się pisemną zgodą Właściciela.

7) Wdrożenie na Obiekcie elementów systemów wizualizacji, jednolitego zarządzania itp. wskazanych przez Właściciela na koszt własny Operatora.

8) Dystrybucja lub sprzedaż materiałów promocyjnych dostarczonych przez Właściciela

9) Umożliwienie płatności kartami płatniczymi.

2. Operator zobowiązany również będzie do:

a) dozoru Obiektu w formie: dozór fizyczny,

b) zapewnienia turystom odwiedzającym Obiekt możliwości korzystania z WC, prysznica.

c) zapewnienia bezpłatnego korzystania z Obiektu w celu zorganizowania przez Właściciela lub podmiotu upoważnione przez Właściciela: imprez promocyjno – rekreacyjnych oraz spotkań wiejskich, realizacji kalendarza imprez żeglarskich oraz wykorzystania obiektu na cele opracowania materiałów reklamowych,

d) wyposażenie/doposażenie przedmiotu umowy po pisemnej zgodzie Właściciela,

e) certyfikacji i atestowania środków gaśniczych, ratunkowych i pierwszej pomocy przedlekarskiej.

3. W ramach swojej działalności Operator zobowiązuje się do sprzedaży usług wyszczególnionych w Cenniku w imieniu własnym, lecz na rzecz Właściciela. Pobrane opłaty będą odprowadzane na rachunek Właściciela w terminie do 5 – go dnia następnego miesiąca, za miesiąc poprzedni. Właściciel, na podstawie przedstawionego zestawienia przychodów (faktury i wydruki z kasy fiskalnej) i na podstawie wpłaty, wystawi w terminie 14 dni fakturę zgodną z zestawieniem. Wysokość opłat za cumowanie i zimowanie jednostek oraz za inne usługi świadczone na terenie przystani ustalana corocznie przez Właściciela po konsultacji z Operatorem. Cennik opłat zostanie przekazany Operatorowi przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednocześnie cennik opłat będzie mógł zostać zmieniony przez Właściciela w ciągu roku, w celu lepszego dopasowania oferty do panujących warunków rynkowych. Zmieniony cennik obowiązywał będzie od początku następnego miesiąca i dotyczył turystów, którzy po tej dacie odwiedzą Obiekt. Cennik będzie obejmował tylko usługi wykonywane na Obiekcie, z wyłączeniem Przystani kajakowych i Pomostów.

4. Dopuszcza się odpłatne poddzierżawianie, podnajmowanie Obiektu osobom trzecim w celu organizacji imprez, prowadzenia działalności gospodarczej po uzyskaniu zgody Właściciela.

§ 3.

1. Wykonawca odpowiada wobec Właściciela za szkody w mieniu Obiektu wynikające z działań lub zaniechań Wykonawcy.

2. Wykonawca odpowiada wobec Właściciela za szkody wyrządzone osobom trzecim wynikające z działań lub zaniechań Wykonawcy.

3. Wykonawca zobowiązuje się do zwolnienia Właściciela od wszelkich roszczeń, z którymi osoba trzecia wystąpi przeciwko Właścicielowi, wynikających z działań lub zaniechań Wykonawcy oraz przejęcia na siebie obowiązku zaspokojenia tych roszczeń.

4. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania Wykonawcy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę ubezpieczenia nie mniejszą niż 100.000,00 zł. oraz utrzymania ciągłości ubezpieczenia w całym okresie realizacji Umowy.

5. Polisa OC powinna obejmować w szczególności odpowiedzialność określoną w ust. 1 – 3 oraz odpowiedzialność Wykonawcy za nienależyte wykonanie umowy.

§ 4.

1. Właściciel i organy uprawnione do kontroli upoważnieni są do nadzorowania i kontroli działań Wykonawcy w zakresie wykonywania niniejszej umowy.
2. Wykonawca na żądanie kontrolującego jest zobowiązany udostępnić dokumenty i inne nośniki informacji dot. Obiektu i wykonywania przez Wykonawcę obowiązków umownych oraz udzielić niezbędnych wyjaśnień i informacji w terminie określonym przez kontrolującego.
3. Właściciel Obiektu może dokonywać kontroli prawidłowości realizacji zadania podczas kontroli przeprowadzanej na terenie Obiektu, w szczególności w zakresie jakości usług świadczonych przez Wykonawcę.

§ 5.

1. Za wykonanie Umowy Wykonawcy przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości Powyższe wynagrodzenie obejmuje należny podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane będzie na podstawie comiesięcznych faktur częściowych (1/12 kwoty o której mowa w ust 1) wystawianych przez Wykonawcę z dołu po wykonaniu usług w danym miesiącu nie później niż do 10 dnia każdego następnego miesiąca. Termin płatności faktur wynosi 7 dni od dnia ich odebrania przez Właściciela.
3. Właściciel będzie dokonywał płatności należności wynikającej z faktury przy zastosowaniu mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
4. Dodatkowo Operatorowi przysługuje prowizja w wysokości 10 % brutto od kwoty odprowadzanej na rachunek Właściciela zgodnie z § 2 ust. 3, stanowiącej łączną wysokość opłat pobranych w poprzednim miesiącu z tytułu sprzedaży usług określonych w Cenniku.
5. Prowizja wypłacona będzie do ostatniego dnia miesiąca, w którym Operator odprowadził kwoty na rachunek Właściciela, na podstawie faktur doręczonych Właścicielowi przez Operatora.
6. Do kosztów utrzymania nieruchomości, które są finansowane przez Operatora, należą wszelkie koszty niezbędne do prowadzenia w Obiekcie działalności opisanej w niniejszej umowie, z wyjątkiem następujących kosztów pokrywanych przez Właściciela:
 - a) wywozu śmieci,
 - b) odprowadzania nieczystości i ścieków,
 - c) certyfikacji i atestowania środków gaśniczych, ratunkowych i pierwszej pomocy przedlekarskiej
 - d) dostarczenia energii elektrycznej, wody oraz innych mediów;
 - e) płatność podatku od nieruchomości;
 - f) prowadzenie niezbędnej dokumentacji technicznej budynków i obiektów w tym pomostów.
 - g) dokonywania wszelkich niezbędnych prac w celu wypełnienia zobowiązań nałożonych przez właściwe organy administracji publicznej (dotyczących higieny, bezpieczeństwa, ochrony środowiska itp.) lub zakłady ubezpieczeń, jak też wynikających z obowiązujących przepisów prawa;
 - h) prowadzenia wymaganej dokumentacji technicznej obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń wykorzystywanych dla potrzeb przedmiotu umowy; dokonywanie przeglądów przewidzianych prawem, prowadzenie nadzoru technicznego przez uprawnione osoby oraz wykonywanie innych obowiązków, które wynikają z przepisów prawa;
 - i) ubezpieczenia majątkowego obiektu
7. Koszty, o których mowa w ust. 7 pkt a) – i) Właściciel ponosi bezpośrednio przez zawarcie umów z dostawcami mediów lub na podstawie refaktur wystawionych przez Operatora.

§ 6.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od 01 stycznia 2021 do dnia 31 grudnia 2021 r.

2. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Wykonawca zapewnia należyty stan techniczny przedmiotu umowy oraz wykonuje obowiązki zarządzania przedmiotem umowy określone w umowie.

§ 7.

1. Wykonawca odpowiada wobec Właściciela za wszelkie wyniki z jego działania szkody.
2. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Właściciela uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Właściciela korzyści, które Właściciel uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w należyty sposób.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Właściciela za szkody wynikłe z działań lub zaniechań osób lub podmiotów, przy pomocy których wykonywał on czynności wynikające z umowy albo, którym wykonanie tych czynności powierzył.
4. Wykonawca musi wykonywać obowiązki umowne w sposób niewywołujący zagrożenia dla osób lub rzeczy.
5. Jeżeli zgodnie z przepisami prawa Wykonawca odpowiada jedynie w przypadku zachowania zawinionego przez niego lub przez osoby, którymi przy wykonywaniu umowy się posługuje, to Wykonawca musi udowodnić, że on lub jego pomocnik nie ponosi winy za wystąpienie szkody.

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia przez Właściciela, że Wykonawca nie realizuje obowiązków wynikających z niniejszej Umowy lub je realizuje w sposób niewłaściwy, Właściciel poinformuje o tym Wykonawcę wzywając go do zmiany takiego stanu rzeczy i prawidłowego wykonania Umowy lub podjęcia realizacji zaniechanych obowiązków w terminie wskazanym w wezwaniu. Jeśli Wykonawca nie zastosuje się do wezwania Właściciela lub nie dotrzyma terminu, o którym mowa powyżej, Wykonawca zapłaci Właścicielowi karę umowną w wysokości do 10% łącznej wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust 1, a ponadto Właściciel będzie uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy.
2. Wykonawca zapłaci Właścicielowi karę umowną w wysokości 10% łącznej wartości umowy brutto określonej w § 5 ust. 1 w przypadku rozwiązania Umowy przez Właściciela w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy z innych przyczyn, niż wskazane w ust. 1.
3. Postanowienia ust. 1-2 nie wyłączają prawa Właściciela do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przewyższa wysokość kar umownych.
4. Właściciel zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Wykonawca zapłaci Właścicielowi odsetki ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu Właścicielowi opłat, o których mowa w § 2 ust. 3 umowy.
6. Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 0,1 % łącznej wartości umowy brutto określonej w § 5 ust. 1 w dziennie w przypadku niezwrócenia przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 4.

§ 9.

1. W przypadku niezastosowania się do treści wezwania, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy, Właściciel może zlecić wykonanie zastępcze całego przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
2. Wykonanie zastępcze polegać będzie na wybraniu przez Właściciela odpowiedniego podmiotu (Wykonawcy Zastępczego), który wykona wszystkie lub wybrane zadania Wykonawcy, określone niniejszą umową.

3. Jeżeli miesięczne wynagrodzenie umowne Wykonawcy Zastępczego będzie niższe od miesięcznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy, to różnica zostanie wypłacona Wykonawcy każdorazowo po rozliczeniu wynagrodzenia Wykonawcy Zastępczego za dany miesiąc.
4. Jeżeli miesięczne wynagrodzenie umowne Wykonawcy Zastępczego będzie wyższe od miesięcznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy, to Właściciel obciąży różnicą Wykonawcę każdorazowo po rozliczeniu wynagrodzenia Wykonawcy Zastępczego za dany miesiąc.

§ 11.

1. Właścicielowi przysługuje ponadto prawo natychmiastowego rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, w sytuacji, gdy:
 - 1) Wykonawca nie podjął wykonywania obowiązków, wynikających z niniejszej Umowy w terminie 7 dni od daty jej zawarcia,
 - 2) Wykonawca przerwał wykonywanie przeważającej części obowiązków wynikających z niniejszej umowy na okres dłuższy niż 7 dni bez uprzedniej zgody Właściciela,
 - 3) Wykonawca nie zawarł umowy lub nie będzie kontynuował umowy ubezpieczenia OC, o której mowa w § 3,
 - 4) Wykonawca postawiony zostanie w stan likwidacji, upadłości, restrukturyzacji albo zostanie przeciwko Wykonawcy wszczęte postępowania egzekucyjne przez jakikolwiek organ uprawniony do egzekucji.
2. W przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Właściciel może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
3. Dla swej ważności rozwiązanie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej wraz z podaniem uzasadnienia.
4. Po zakończeniu umowy przystanie winny być zwrócone Właścicielowi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie wskazanym pisemnie przez Właściciela.

§ 12.

1. Strony dopuszczają możliwość dokonywania wszelkich nieistotnych zmian umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy.
2. Właściciel dopuszcza zmianę umowy w przypadku:
 - a. Działania siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie Umowy w określonym pierwotnie zakresie.
 - b. Gdy zmiany obowiązujących przepisów prawa będą nakładać na Właściciela lub Wykonawcę nowe obowiązki dostosowania realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z wyznaczonymi normami i standardami;
 - c. Zmiany wynagrodzenia będące wynikiem zmiany wysokości stawek podatku VAT,

§ 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie adresów, siedzib, nazw firm, numerów telefonów lub przedstawicieli Stron. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresów uznaje się, że ostatni znany adres Strony jest aktualnym adresem dla doręczeń.

4. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Właściciela.
5. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i trzy dla Właściciela.

WYKONAWCA

WŁAŚCICIEL

