

**UMOWA NR OR.272.12.2015**  
**O PARTNERSTWIE PUBLICZNO-PRYWATNYM**  
**DOTYCZĄCA PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCEGO NA ŚWIADCZENIU USŁUG**  
**Z WYKORZYSTANIEM INFRASTRUKTURY „TERM WARMIŃSKICH”**

zawarta w Lidzbarku Warmińskim w dniu 22.10.2015 pomiędzy:

**Powiatem Lidzbarskim**, z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim, ul. Wyszyńskiego 37,  
reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Lidzbarskiego, w którego imieniu działają:

**Jan Harhaj** – Starosta Lidzbarski

**Jarosław Kogut** – Wicestarosta Lidzbarski

Przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu – **Heleny Orzeł**

zwanym w dalszej części umowy „*Podmiotem Publicznym*” lub „*Powiatem*”

a

**CONDOHOTELS MANAGEMENT Sp. z o.o.** z siedzibą w Ostródzie, ul. Wyszyńskiego 11 a  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod  
numerem KRS 000327342, posiadającą w całości pokryty kapitał zakładowy w wysokości  
1 000 000,00 zł posiadającą numer REGON 280375496, NIP 7412080325, reprezentowaną  
przez:

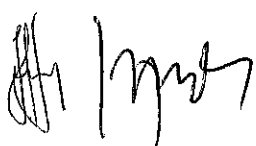
**Elżbietę Lendo** – Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy „*Partnerem Prywatnym*”

wybrany w wyniku postępowania o udzielenie koncesji na usługi świadczone w ramach  
partnerstwa publiczno – prywatnego z wykorzystaniem infrastruktury Term Warmińskich  
przeprowadzonego w trybie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty  
budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r., nr 9, poz. 101 ze zm.)  
o następującej treści:

**§ 1 [Przedmiot Umowy]**

Przedmiotem niniejszej Umowy jest ustalenie warunków wspólnej realizacji przez Podmiot  
Publiczny i Partnera Prywatnego przedsięwzięcia polegającego na świadczeniu usług

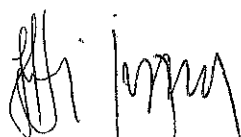


rekreacyjnych i innych z wykorzystaniem Infrastruktury Term Warmińskich, zwanego dalej „Przedsięwzięciem”.

## § 2 [Definicje]

Użytym w Umowie wyrażeniom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Infrastruktura Term Warmińskich** – działka o numerze ewidencyjnym 45/10, obręb 9, położona w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Olsztyńskiej, wchodząca w skład nieruchomości dla której jest prowadzona księga wieczysta nr OL1L/00014976/3, zabudowana obiektem budowlanym o nazwie „Termy Warmińskie”,
2. **Wypożyczenie podstawowe** – wyposażenie przekazywane Partnerowi Prywatnemu przez Powiat, którego wykaz stanowi Załącznik nr 2 do Umowy,
3. **Usługi Term Warmińskich:**
  - a) usługi rekreacyjne,
  - b) usługi związane z poprawą kondycji fizycznej,
  - c) usługi terapeutyczne,
  - d) usługi rozrywkowe,
  - e) usługi kosmetyczne,
  - f) usługi hotelarskie,
  - g) usługi gastronomiczne,
  - h) usługi parkingowe,
  - i) usługi wynajmu nieruchomości niemieszkalnych, zwłaszcza sal konferencyjnych- świadczone z wykorzystaniem Infrastruktury Term Warmińskich,
4. **Projekt** – projekt „Termy Warmińskie” współfinansowany ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013, na mocy umowy nr UDA – RPWM.02.01.03-28-001/10-00 zawartej w dniu 25 stycznia 2011 r. pomiędzy Województwem Warmińsko-Mazurskim a Powiatem Lidzbarskim,
5. **Umowa** – niniejsza umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym,
6. **Strony** – Podmiot Publiczny i Partner Prywatny,
7. **Klient** – podmiot będący nabywcą Usług Term Warmińskich lub innych usług świadczonych z wykorzystaniem Infrastruktury Term Warmińskich,
8. **Pożytki** – opłaty, bez względu na ich nazwę, uiszczane przez Klientów,
9. **Trwałość projektu** - spełnienie, w odniesieniu do Projektu, wymogu określonego w art. 57 ust. 1 rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006,

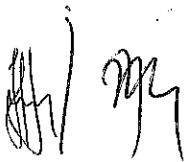


10. **Problem** – wszelkie okoliczności, które uniemożliwiają lub mogą uniemożliwić właściwe wykonywanie Umowy, w szczególności związane z zapewnieniem ciągłości świadczenia Usług Term Warmińskich, w tym także Siła wyższa,
11. **Siła wyższa** – nieprzewidziane wydarzenia, które wystąpią niezależnie od woli Stron i po zawarciu Umowy, a którym Strona nie mogła zapobiec przy zastosowaniu należytej staranności, udaremniające całkowicie lub częściowo wypełnianie zobowiązań umownych, jak np.: stan klęski żywiołowej, pożar, wojna, mobilizacja, działania wojenne, rekwizycja, embargo lub zarządzenia władz odnośnie tych okoliczności. Nie uznaje się za Siłę wyższą braku siły roboczej, materiałów i surowców chyba, że jest to spowodowane powyższymi okolicznościami,
12. **Informacje poufne** – wszelkie informacje, w szczególności techniczne, technologiczne oraz handlowe, w których posiadanie Strony weszły, choćby przypadkowo, w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, a których ujawnienie mogłoby naruszyć interesy którejkolwiek ze Stron, w szczególności informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa Partnera Prywatnego,
13. **Ustawa o koncesji** – ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 113),
14. **Ustawa o ppp** – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100 z późn.zm.),
15. **Ustawa Prawo budowlane** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
16. **Kodeks cywilny** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1974 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121).

### § 3 [Oświadczenia Partnera Prywatnego]

Partner Prywatny oświadcza, że:

1. dysponuje odpowiednim doświadczeniem, wiedzą fachową, środkami techniczno-organizacyjnymi oraz personelem niezbędnym do prawidłowego wykonania Umowy,
2. jego stan finansowy, w szczególności płynność finansowa jego przedsiębiorstwa umożliwia prawidłowe wykonanie Umowy,
3. nie posiada zaległych zobowiązań podatkowych oraz zaległych zobowiązań wynikających z przepisów o ubezpieczeniach społecznych,



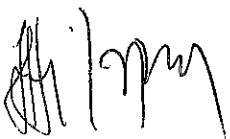
4. nie znajduje się w stanie likwidacji ani nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe lub naprawcze,
5. do zawarcia niniejszej Umowy nie jest wymagana uchwała wspólników ani rady nadzorczej Spółki,
6. Umowę będzie wykonywał z najwyższą starannością oraz profesjonalizmem, jakiego oczekiwać należy od podmiotów prowadzących tego rodzaju działalność gospodarczą.

#### **§ 4 [Podstawowe zasady realizacji Przedsięwzięcia]**

1. Partner Prywatny zobowiązuje się do świadczenia Klientom, w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność Usług Term Warmińskich.
2. W celu świadczenia Usług Term Warmińskich Powiat udostępni Partnerowi Prywatnemu Infrastrukturę Term Warmińskich oraz Wyposażenie podstawowe.
3. Partner Prywatny może wykorzystywać Infrastrukturę Term Warmińskich oraz Wyposażenie podstawowe także do świadczenia usług innych niż Usługi Term Warmińskich, a w szczególności do prowadzenia działalności handlowej z tym zastrzeżeniem, że nie może to zakłócać świadczenia Usług Term Warmińskich zgodnie z warunkami określonymi w § 5.
4. Partner Prywatny ponosi lub zapewnia poniesienie przez osoby trzecie wszelkich kosztów świadczenia Usług Term Warmińskich.
5. Partner Prywatny jest uprawniony do pobierania Pożytków z Infrastruktury Term Warmińskich i Wyposażenia podstawowego. Prawo to jest jedynym wynagrodzeniem Partnera Prywatnego.
6. Powiat nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania i/lub zaniechania Partnera Prywatnego w związku ze świadczeniem Usług Term Warmińskich.

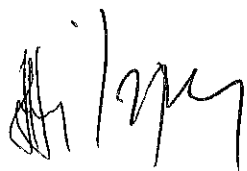
#### **§ 5 [Warunki świadczenia Usług Term Warmińskich]**

1. Usługi Term Warmińskich mają charakter usług publicznie dostępnych.
2. Partner Prywatny rozpocznie świadczenie usług Term Warmińskich w terminie 90 dni od dnia przekazania mu Infrastruktury Term Warmińskich oraz Wyposażenia podstawowego. O rozpoczęciu świadczenia Usług Term Warmińskich Partner Prywatny niezwłocznie powiadomi Powiat na piśmie. Partner Prywatny zakończy świadczenie Usług



Term Warmińskich z dniem zakończenia Umowy, ustalonym zgodnie z § 20 lub 22 Umowy.

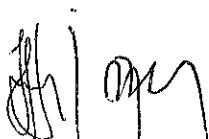
3. Partner Prywatny jest zobowiązany świadczyć Usługi Term Warmińskich codziennie, w tym także w dni ustawowo wolne od pracy, w okresie od dnia 1 maja do dnia 30 września – co najmniej w godzinach od 8.00 do 20.00, a w okresie od dnia 1 października do dnia 30 kwietnia – co najmniej w godzinach od 8.00 do 18.00, z zastrzeżeniem poniższych ust. 6 i 7.
4. Partner Prywatny zobowiązuje się do świadczenia Usług Term Warmińskich z zachowaniem wszelkich wymogów określonych w przepisach prawa, w tym z zakresu bezpieczeństwa oraz warunków sanitarno – higienicznych.
5. Partner Prywatny zapewni zespół ludzki w liczbie i o kwalifikacjach niezbędnych do prawidłowego świadczenia Usług Term Warmińskich. Partner Prywatny zapewni, że zespołem ludzkim odpowiedzialnym za świadczenie Usług Term Warmińskich, przez cały okres świadczenia tych usług, będzie kierowała osoba posiadająca wykształcenie wyższe oraz co najmniej 5-letnie doświadczenie w zarządzaniu obiektami rekreacyjnymi obejmującymi basen pełnowymiarowy.
6. Partner Prywatny nie może trwale zaprzestać świadczenia jakiegokolwiek usługi określonej w § 2 pkt 3 Umowy, z zastrzeżeniem ust. 7. Poprzez trwałe zaprzestanie świadczenia usługi rozumie się przerwę w jej świadczeniu dłuższą niż niezbędne przerwy techniczne lub konserwacyjne.
7. Zaprzestanie świadczenia usług określonych w § 2 pkt 3 Umowy lub danej usługi jest dopuszczalne:
  - a. w celu przeprowadzenia niezbędnych konserwacji i napraw na łączny okres nie dłuższy niż 14 dni w każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy,
  - b. w celu wykonania uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec wykonawców Infrastruktury Term Warmińskich lub dostawców Wyposażenia podstawowego - w zakresie niezbędnym do wykonania tych uprawnień,
  - c. z przyczyn niezależnych od Partnera Prywatnego, a w szczególności: wystąpienia awarii technicznych, przerw w dostawie energii elektrycznej oraz w przypadku nieszczęśliwego wypadku,
  - d. na wniosek Partnera Prywatnego, za uprzednią zgodą Powiatu wyrażoną w formie pisemnej.



8. Wniosek, o którym mowa w ust. 7 lit. d powinien określać co najmniej rodzaj usługi, przyczyny zaprzestania jej świadczenia, planowany czas jej wznowienia oraz ewentualne środki zastępcze jakie zostaną zastosowane w miejsce tej usługi.
9. Partner Prywatny jest zobowiązany do świadczenia Usług Term Warmińskich w sposób zapewniający realizację założeń Projektu, w szczególności w zakresie zapewnienia trwałości Projektu oraz osiągnięcia i utrzymania wskaźników rezultatu Projektu.
10. Partner Prywatny, za zgodą Powiatu, może:
  - a. powierzyć świadczenie poszczególnych usług określonych w § 2 pkt 3 Umowy podwykonawcom,
  - b. udostępnić innym podmiotom elementy Infrastruktury Term Warmińskich lub Wyposażenia podstawowego w celu wykonywania przez te podmioty działalności gospodarczej niepolegającej na świadczeniu Usług Term Warmińskich, z zastrzeżeniem ust. 13.
11. Wniosek Partnera Prywatnego o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 10, powinien być złożony na piśmie. Wniosek ten powinien w szczególności zawierać informację o podstawowych warunkach, w tym cenowych, umowy zawieranej przez Partnera Prywatnego z podwykonawcą (ust. 10 lit. a) lub innym podmiotem (ust. 10 lit. b).
12. Powiat informuje na piśmie Partnera Prywatnego o wyrażeniu lub niewyrażeniu zgody, o której mowa w ust. 10, w terminie 7 dni od otrzymania prawidłowo sporządzonego wniosku. W razie niedotrzymania tego terminu uznaje się, że Powiat wyraził zgodę. Informacja o niewyrażeniu zgody powinna zawierać uzasadnienie.
13. Udostępnianie przez Partnera Prywatnego elementów Infrastruktury Term Warmińskich lub Wyposażenia podstawowego organizatorom konferencji, szkoleń, seminariów i podobnych przedsięwzięć, na okres nie przekraczający 14 dni, nie wymaga uzyskiwania zgody Powiatu.
14. Partner Prywatny ponosi wobec Powiatu pełną odpowiedzialność za prawidłowe świadczenie Usług Term Warmińskich przez podwykonawców.

## **§ 6 [Wkład własny]**

1. Wkład własny Powiatu obejmuje:
  - a. wniesienie składnika majątkowego polegające na oddaniu Partnerowi Prywatnemu w dzierżawę Infrastruktury Term Warmińskich, zgodnie z § 7 i 8 Umowy,



- b. wniesienie składników majątkowych polegające na oddaniu Partnerowi Prywatnemu w użytkowanie Wyposażenia podstawowego, zgodnie z § 9 Umowy.

2. Wkład własny Partnera Prywatnego obejmuje:

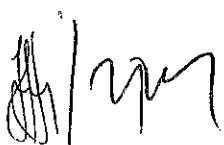
- a. zapewnienie wszelkiego wyposażenia niezbędnego do świadczenia Usług Term Warmińskich a niebędącego Wyposażeniem podstawowym,
- b. zapewnienie środków finansowych w wysokości niezbędnej do rozpoczęcia i utrzymania ciągłości świadczenia Usług Term Warmińskich przez cały okres, w którym w myśl Umowy Partner Prywatny jest zobowiązany do ich świadczenia.

### **§ 7 [Dzierżawa Infrastruktury Term Warmińskich]**


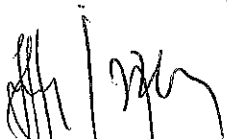
1. Powiat zobowiązuje się oddać Partnerowi Prywatnemu Infrastrukturę Term Warmińskich do używania i pobierania Pożytków, a Partner Prywatny zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Powiatu czynszu dzierżawnego.
2. Powiat, z zastrzeżeniem ust. 3, przekaże Partnerowi Prywatnemu Infrastrukturę Term Warmińskich we władanie w późniejszym z następujących terminów:
  - a. 30 dni od dnia zawarcia Umowy,
  - b. 30 dni od dnia otrzymania przez Powiat pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.
3. Przekazanie Partnerowi Prywatnemu Infrastruktury Term Warmińskich nastąpi po ustanowieniu zabezpieczenia, o którym mowa w § 21.
4. Z czynności przekazania Infrastruktury Term Warmińskich sporządzony będzie protokół, podpisany przez przedstawicieli obu Stron.
5. Powiat będzie ponosił koszty dostaw mediów niezbędnych do eksploatacji Infrastruktury Term Warmińskich nie dłużej niż do końca miesiąca, w którym nastąpiło jej przekazanie Partnerowi Prywatnemu. W tym terminie Partner Prywatny zawrze nowe umowy z dostawcami mediów lub wstąpi w miejsce Powiatu do umów z dostawcami mediów zawartych przez Powiat.

### **§ 8 [Czynsz dzierżawny]**

1. Czynsz dzierżawny składa się z części stałej, naliczanej za miesiące kalendarzowe oraz części zmiennej, naliczanej za kwartały kalendarzowe.



2. Część stała czynszu dzierżawnego jest należna począwszy od miesiąca, w którym Powiat przekazał Partnerowi Prywatnemu Infrastrukturę Term Warmińskich. Jeżeli przekazanie tej infrastruktury nie nastąpiło w pierwszym dniu miesiąca kalendarzowego, to część stała czynszu dzierżawnego za ten miesiąc kalendarzowy ulega obniżeniu proporcjonalnie do liczby dni władania przez Partnera Prywatnego Infrastrukturą Term Warmińskich.
3. Część stała czynszu dzierżawnego jest należna do miesiąca, w którym zgodnie z § 23 Umowy Partner Prywatny dokonał zwrotu Infrastruktury Term Warmińskich. Jeżeli zwrot tej infrastruktury nie nastąpił w ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego, to czynsz dzierżawny za ten miesiąc kalendarzowy ulega obniżeniu proporcjonalnie do liczby dni władania przez Partnera Prywatnego Infrastrukturą Term Warmińskich.
4. Do dnia 31 grudnia 2016 r. stawka części stałej czynszu dzierżawnego wynosi 10 000,00 zł netto (dziesięć tysięcy złotych) za każdy miesiąc kalendarzowy.
5. Począwszy od 1 stycznia 2017 r. stawka części stałej czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji. Stawka części stałej czynszu dzierżawnego obowiązująca w danym roku kalendarzowym jest równa stawce części stałej czynszu dzierżawnego obowiązującej w poprzednim roku kalendarzowym zwaloryzowanej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, opublikowany przez GUS. Jeżeli średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku nie był większy od 0%, to przyjmuje się, że jego wartość wynosiła 0%.
6. Do części stałej czynszu dzierżawnego ustalonej zgodnie z ust. 2-5 zostanie doliczony podatek VAT według stawki właściwej w chwili powstania obowiązku podatkowego.
7. Część stała czynszu dzierżawnego będzie płatna miesięcznie z dołu, do 20. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Powiatu wskazany na fakturze VAT.
8. Część zmienna czynszu dzierżawnego jest należna, z zastrzeżeniem ust. 9 zdanie drugie, począwszy od kwartału, w którym Partner Prywatny rozpoczął świadczenie Usług Term Warmińskich, aż do kwartału, w którym Partner Prywatny zakończył ich świadczenie.
9. Kwota części zmiennej czynszu dzierżawnego za dany kwartał kalendarzowy jest równa 5% (słownie pięć procent) zysku brutto (w rozumieniu przepisów o rachunkowości) osiągniętego przez Partnera Prywatnego w tym kwartale kalendarzowym na działalności wykonywanej z wykorzystaniem Infrastruktury Term Warmińskich. Część zmienna czynszu dzierżawnego nie jest należna za kwartał, w którym Partner Prywatny nie osiągnął zysku na tej działalności.





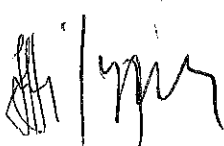
10. W terminie 30 dni po zakończeniu danego kwartału kalendarzowego Partner Prywatny przedstawia Powiatowi rachunek zysków i strat dotyczący działalności, o której mowa w ust. 9, sporządzony zgodnie z przepisami o rachunkowości. Powiat może żądać od Partnera Prywatnego wyjaśnień dotyczących tego rachunku zysków i strat, a Partner Prywatny jest obowiązany do niezwłocznego udzielenia takich wyjaśnień.
11. Kwotę części zmiennej czynszu dzierżawnego za dany kwartał kalendarzowy ustala się w oparciu o rachunek zysków i strat, o którym mowa w ust. 10. Do kwoty tej zostanie doliczony podatek VAT według stawki właściwej w chwili powstania obowiązku podatkowego.
12. Część zmienna czynszu dzierżawnego będzie płatna w terminie 14 dni od otrzymania faktury VAT, na rachunek bankowy Powiatu wskazany na tej fakturze.
13. Za dzień dokonania zapłaty czynszu dzierżawnego uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Powiatu. W przypadku uchybienia terminowi zapłaty Powiat jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych.

#### **§ 9 [Użytkowanie Wyposażenia podstawowego]**

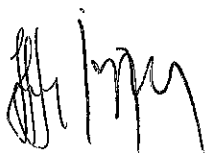
1. Powiat zobowiązuje się oddać Partnerowi Prywatnemu w nieodpłatne użytkowanie Wyposażenie podstawowe.
2. Wyposażenie podstawowe zostanie przekazane Partnerowi Prywatnemu w dniu przekazania Infrastruktury Term Warmińskich. Jeśli do tego dnia Powiat nie otrzyma określonych elementów Wyposażenia podstawowego od jego dostawców, to Powiat przekaze Partnerowi Prywatnemu te elementy niezwłocznie po ich otrzymaniu.
3. Z czynności przekazania Wyposażenia podstawowego sporządzony będzie protokół, podpisany przez przedstawicieli obu Stron.

#### **§ 10 [Utrzymanie składników majątkowych]**

1. Partner Prywatny zobowiązany jest do:
  - a. utrzymywania Infrastruktury Term Warmińskich i zarządzania nią, a w szczególności wykonywania obowiązków zarządcy obiektu budowlanego określonych w ustawie Prawo budowlane i innych przepisach,
  - b. używania Infrastruktury Term Warmińskich i Wyposażenia podstawowego zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i niniejszą Umową,



- c. zachowania przez cały okres trwania Umowy Infrastruktury Term Warmińskich oraz Wyposażenia podstawowego w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, a w szczególności dokonywania wszelkich czynności związanych z ich bieżącym utrzymaniem, konserwacją i naprawami.
2. Od chwili objęcia we władanie Partner Prywatny ponosi wszelkie koszty utrzymania Infrastruktury Term Warmińskich i Wyposażenia podstawowego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 Umowy. W razie utraty lub zużycia określonego składnika Wyposażenia podstawowego Partner Prywatny na własny koszt dokona jego wymiany, zastępując go składnikiem majątkowym o takim samym przeznaczeniu i nie gorszym standardzie.
  3. Partner Prywatny, działając w imieniu Powiatu, będzie dochodził wszelkich roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec wykonawców Infrastruktury Term Warmińskich i dostawców Wyposażenia podstawowego. W tym celu Powiat udzieli Partnerowi Prywatnemu odpowiedniego pełnomocnictwa.
  4. W okresie 5 lat od dnia rozpoczęcia świadczenia Usług Term Warmińskich Partner Prywatny może dokonywać przebudowy, rozbudowy i innych ulepszeń Infrastruktury Term Warmińskich wyłącznie za zgodą Powiatu oraz Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Po upływie powyższego okresu Partner Prywatny może dokonywać przebudowy, rozbudowy i innych ulepszeń Infrastruktury Term Warmińskich wyłącznie za zgodą Powiatu.
  5. Wszelkie przebudowy, rozbudowy i inne ulepszenia Infrastruktury Term Warmińskich, o których mowa w ust. 4, będą dokonywane na koszt Partnera Prywatnego. Partner Prywatny niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot poczynionych na ten cel nakładów.
  6. Jeżeli składnik majątkowy wniesiony przez Powiat będzie wykorzystywany przez Partnera Prywatnego w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w Umowie, Powiat wezwie na piśmie Partnera Prywatnego do usunięcia tego naruszenia. W razie stwierdzenia, że naruszenie nie zostało usunięte w terminie 7 dni, Powiat wezwie na piśmie Partnera Prywatnego do przekazania Powiatowi tego składnika majątkowego, określając termin jego przekazania. W takim przypadku Partner Prywatny będzie zobowiązany do przekazania składnika majątkowego Powiatowi w terminie określonym w wezwaniu. Z przekazania składnika majątkowego sporządza się protokół, podpisany przez obie strony.

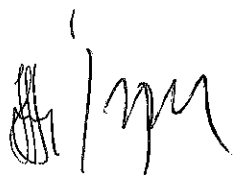


## **§ 11 [Wyodrębniona księgowość]**

Partner Prywatny w okresie realizacji Umowy będzie prowadził wyodrębnioną księgowość dla działalności wykonywanej z wykorzystaniem Infrastruktury Term Warmińskich. Prowadzenie wyodrębnionej księgowości będzie polegało na prowadzeniu, w ramach ksiąg rachunkowych Partnera Prywatnego, odrębnych kont dla przedmiotowej działalności oraz dla pozostałej działalności Partnera Prywatnego.

## **§ 12 [Ubezpieczenia]**

1. Partner Prywatny ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Powiatu oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.
2. Partner Prywatny jest zobowiązany do posiadania, przez cały okres świadczenia przezeń Usług Term Warmińskich, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności polegającej na świadczeniu tych usług. Suma gwarancyjna tego ubezpieczenia powinna wynosić co najmniej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych).
3. Partner Prywatny jest zobowiązany do posiadania, przez cały okres władania Infrastrukturą Term Warmińskich, ubezpieczenia od jej zniszczenia lub uszkodzenia wskutek zdarzeń losowych lub działań i zaniechań osób trzecich w zakresie wszelkich ryzyk związanych z wykonywaniem przedmiotu Umowy, w tym ryzyka wszelkiego rodzaju szkód, łącznie z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, dewastacji, zawalenia i innych zdarzeń. Suma gwarancyjna tego ubezpieczenia powinna wynosić co najmniej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych).
4. Ubezpieczenia wskazane w ust. 2 i 3 powinny obejmować szkody na osobie i na mieniu Powiatu i osób trzecich w pełnej wysokości.
5. Partner Prywatny zobowiązany jest przekazywać Powiatowi kopie polis ubezpieczeń, o których mowa w ust. 2 i 3 niezwłocznie po zawarciu lub przedłużeniu umów ubezpieczenia.
6. Partner Prywatny zobowiązany jest dokonać na rzecz Powiatu cesji praw z polisy ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3. Dotyczy to każdej kolejnej umowy ubezpieczenia.

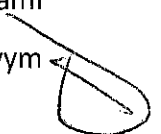
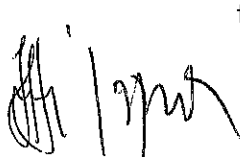


### **§ 13 [Inne prawa i obowiązki Stron]**

1. Strony będą się nawzajem informowały o każdym wydarzeniu lub okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na realizację Umowy, a także o wszystkich podjętych lub zamierzonych działaniach mających na celu zapobiegnięcie możliwym zagrożeniom.
2. Powiat zapewni udział personelu Partnera Prywatnego w szkoleniach z zakresu prawidłowej eksploatacji Infrastruktury Term Warmińskich, prowadzonych przez jej wykonawców.
3. Partner Prywatny jest zobowiązany do używania w materiałach informacyjnych, reklamowych i wszystkich innych odnoszących się do Usług Term Warmińskich pojęcia (nazwy) oraz logotypu „Termy Warmińskie”.
4. Powiat, na wniosek Partnera Prywatnego, udzieli mu nieodpłatnej licencji na wykorzystywanie logotypu „Termy Warmińskie” do celów związanych z realizacją Umowy. Partner Prywatny, za zgodą Powiatu może w celach związanych z realizacją Umowy posługiwać się logotypem innym, niż udostępniony przez Powiat.
5. Powiat jest zobowiązany do ochrony Informacji poufnych uzyskanych w związku z realizacją Umowy, a dotyczących przedsiębiorstwa Partnera Prywatnego.

### **§ 14 [Podział ryzyk związanych z realizacją Przedsięwzięcia]**

1. Partner Prywatny ponosi:
  - a. ryzyko popytu, tj. ryzyko zmian popytu na Usługi Term Warmińskich wynikających w szczególności: ze zmian cyklu koniunkturalnego, ze zmian demograficznych, ze zmian cen, z wystąpienia konkurencji, ze zmian technologii, z inflacji, ze zmian stóp procentowych, ze zmian kursów walut, z warunków meteorologicznych, z protestów organizacji społecznych lub strajków, ze zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację Przedsięwzięcia,
  - b. ryzyko dostępności rozumiane jako ryzyko techniczne i organizacyjne skutkujące brakiem ciągłości (przerwami) w świadczeniu Usług Term Warmińskich, lub zakłóceniami jakości tych usług, związane w szczególności: z niemożliwością dostarczenia wymaganej ilości usług, z niemożliwością dostarczenia usług o wymaganej jakości, z brakiem zgodności z ogólnymi przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Polskimi Normami, ze wzrostem kosztów, ze zmianami technologicznymi, z brakiem zasobów ludzkich i materialnych, z niewłaściwym



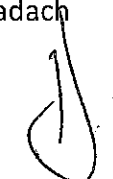
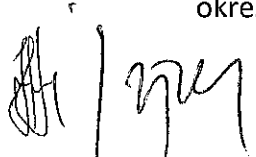
utrzymaniem lub zarządzaniem, ze zniszczeniem środków trwałych lub wyposażenia, z podwykonawcami, z warunkami meteorologicznymi, z protestami organizacji społecznych lub strajkami, z wystąpieniem zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację Przedsięwzięcia.

2. Powiat ponosi:

- a. ryzyko związane z przekazywaniem składników majątkowych w ramach realizacji Przedsięwzięcia,
- b. ryzyko związane z wartością Infrastruktury Term Warmińskich oraz Wyposażenia podstawowego na dzień ich zwrotu Powiatowi,
- c. ryzyko osiągnięcia i utrzymania wskaźników rezultatu Projektu.

### § 15 [Kontrola]

1. Powiat ma prawo do bieżącej kontroli realizacji Przedsięwzięcia przez Partnera Prywatnego.
2. Przedmiotem kontroli mogą być wszelkie aspekty wykonywania Umowy, a w szczególności:
  - a. poziom dostępności i jakości Usług Term Warmińskich,
  - b. utrzymanie Infrastruktury Term Warmińskich oraz Wyposażenia podstawowego.
3. Powiat zawiadamia Partnera Prywatnego o terminie kontroli co najmniej na 7 dni przed planowaną kontrolą.
4. Czynności kontrolnych dokonuje się w godzinach świadczenia Usług Term Warmińskich, określonych w § 5 ust. 3 Umowy.
5. W razie powzięcia informacji o zagrożeniu życia lub zdrowia osób, lub o zagrożeniu powstaniem szkód w majątku Powiatu o znacznym rozmiarze Powiat może dokonać kontroli bez zachowywania postanowień powyższych ust. 3 i 4.
6. Czynności kontrolnych dokonują osoby posiadające odpowiednie upoważnienie Powiatu.
7. Czynności kontrolne odbywają się z udziałem Partnera Prywatnego lub osoby przez niego upoważnionej. W przypadku nieobecności Partnera Prywatnego lub upoważnionej przez niego osoby czynności kontrolne mogą się odbyć bez udziału tych osób.
8. Z kontroli sporządza się protokół. W protokole mogą być sformułowane zalecenia do podjęcia określonych czynności przez Partnera Prywatnego w zakresie i na zasadach określonych w Umowie.



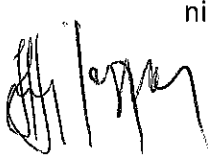
9. Partner Prywatny zobowiązuje się ponadto poddać kontroli w zakresie prawidłowości realizacji Projektu, prowadzonej zgodnie z umową o dofinansowanie Projektu przez Zarząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego lub inne podmioty uprawnione do jej przeprowadzenia na podstawie odrębnych przepisów.
10. Partner Prywatny zobowiązuje się zapewnić Powiatowi oraz podmiotom kontrolującym, o których jest mowa w ust. 9:
  - a. dostęp do obiektów Term Warmińskich, umożliwiający dokonywanie oględzin wszystkich składników majątkowych oraz dokonywanie ich analiz technicznych,
  - b. wgląd w dokumenty, w tym w dokumenty elektroniczne związane z realizacją Umowy przez cały okres ich przechowywania, oraz możliwość sporządzania kopii tych dokumentów,
  - c. obecność w trakcie kontroli osób, które udzielą wyjaśnień na temat zagadnień związanych z realizacją Umowy.
11. Partner Prywatny zobowiązuje się przekazać Powiatowi, w terminie 3 dni od dnia otrzymania, kopie informacji pokontrolnych oraz zaleceń pokontrolnych lub innych dokumentów pełniących te same lub podobne funkcje, powstałych w toku kontroli prowadzonych przez uprawnione do tego instytucje.

#### **§ 16 [Rozwiązywanie Problemów]**

1. W razie wystąpienia Problemu Partner Prywatny zobowiązany jest:
  - a. niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Powiat, określając charakter Problemu,
  - b. niezwłocznie podjąć działania w celu usunięcia lub uniknięcia Problemu,
  - c. na bieżąco informować Powiat o podejmowanych przez siebie środkach zaradczych.
2. W razie zaistnienia Problemu, który nie jest związany z okolicznościami, za które odpowiada Partner Prywatny, Strony niezwłocznie poczynią ustalenia co do procedury i sposobu jego rozwiązania, mając na uwadze przede wszystkim potrzebę zapewnienia ciągłości świadczenia Usług Term Warmińskich.

#### **§ 17 [Zasady odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy]**

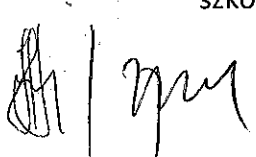
1. Strony ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy.



2. Ponadto, Powiat może obciążyć Partnera Prywatnego karą umowną w przypadku:
- a. zwłoki w rozpoczęciu świadczenia Usług Term Warmińskich - w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki,
  - b. niezgodnego z Umową zaprzestania świadczenia Usług Term Warmińskich z przyczyn leżących po stronie Partnera Prywatnego - w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień, w którym dana usługa lub usługi nie były świadczone,
  - c. nienależytego wykonywania przez Partnera Prywatnego obowiązków związanych z zapewnieniem publicznego dostępu do Usług Term Warmińskich - w wysokości 500,00 zł za każdy przypadek nieuzasadnionej odmowy dostępu do danej usługi lub usług,
  - d. zwłoki w usunięciu innych uchybień wskazanych w protokole kontroli - w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki,
  - e. utrudniania prowadzenia czynności kontrolnych Powiatowi lub innemu podmiotowi uprawnionemu do kontroli zgodnie z § 15 Umowy – w wysokości 500,00 zł za każdy przypadek,
  - f. odstąpienia od Umowy przez Powiat z przyczyn wskazanych w § 22 ust. 2 Umowy - w wysokości 1.000.000,00 zł.
3. Powiat zastrzega sobie prawo do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przewyższających wysokość zastrzeżonych kar umownych, o których mowa w ust. 2, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza ich wysokość.

### **§ 18 [Siła Wyższa]**

- 1. Odpowiedzialność Partnera Prywatnego, o której mowa w § 17 Umowy zostaje wyłączona, jeżeli szkoda jest następstwem działania Siły wyższej.
- 2. W razie zaistnienia stanu niemożności świadczenia Usług Term Warmińskich w wyniku działania Siły wyższej Partner Prywatny jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Powiat i wskazać przewidywany okres przerwy w świadczeniu usług.
- 3. W przypadku wystąpienia szkody w przekazanym Partnerowi Prywatnemu majątku Powiatu, spowodowanej działaniem Siły wyższej, koszty odtworzenia tego majątku, w zakresie nieobjętym ubezpieczeniem, ponosi Powiat. Partner Prywatny jest zobowiązany do podjęcia na swój koszt wszelkich działań zmierzających do minimalizacji szkody oraz zabezpieczenia majątku Powiatu.



### **§ 19 [Zmiany umowy]**

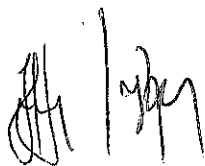
1. Zmiany postanowień Umowy są dopuszczalne wyłącznie w sytuacji, kiedy konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy.
2. Inne, niż określone w ust. 1 zmiany Umowy są nieważne.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie powoduje nieważności całej Umowy (klauszula salwatoryjna).
5. W sytuacji, o której mowa w ust. 4 Strony dokonają zmiany Umowy, w pierwszej kolejności posługując się interpretacją pozostałych jej postanowień.

### **§ 20 [Obowiązki Umowy]**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres 10 lat licząc od dnia przekazania Partnerowi Prywatnemu Infrastruktury Term Warmińskich, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli Partner Prywatny, nie później niż na 1 rok przed upływem terminu, w którym zgodnie z ust. 1 Umowa zostałaby zakończona, złoży Powiatowi pisemne oświadczenie o kontynuowaniu Umowy, to Umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych 5 lat.

### **§ 21 [Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy]**

1. Niezwłocznie po zawarciu Umowy Partner Prywatny ustanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Powiatu z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonywania Umowy przez Partnera Prywatnego.
2. Wartość zabezpieczenia wyniesie 1.000.000,00 (jeden milion) złotych.
3. Zabezpieczenie może mieć formę hipoteki, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej.
4. Zabezpieczenie będzie utrzymywane przez cały okres trwania Umowy.
5. Partner Prywatny niezwłocznie przekazuje Powiatowi dokumenty potwierdzające wykonanie powyższych obowiązków.





## **§ 22 [Rozwiązanie Umowy]**

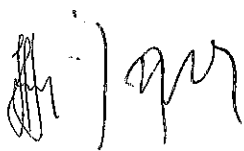
1. Partner Prywatny może odstąpić od Umowy wyłącznie w przypadku, gdy Powiat nie przekaże mu Infrastruktury Term Warmińskich lub Wyposażenia podstawowego w terminie określonym odpowiednio w § 7 i § 9 Umowy, przy czym zwłoka wynosi więcej niż 30 dni. W takim przypadku rozwiązanie Umowy następuje z chwilą złożenia Powiatowi przez Partnera Prywatnego odpowiedniego oświadczenia na piśmie.
2. Powiat może odstąpić od Umowy wyłącznie w przypadku, gdy:
  - a. Partner Prywatny nie ustanowi zabezpieczenia, o którym mowa w § 21, lub
  - b. Partner Prywatny nie rozpocznie świadczenia Usług Term Warmińskich w terminie określonym w § 5 ust. 2 Umowy, przy czym zwłoka wynosi więcej niż 30 dni, lub
  - c. Partner Prywatny niezgodnie z Umową zaprzestanie świadczenia Usług Term Warmińskich przez okres przekraczający 14 dni, lub
  - d. Infrastruktura Term Warmińskich zostanie przekazana Powiatowi w wykonaniu § 10 ust. 6 Umowy.

W takim przypadku rozwiązanie Umowy następuje z chwilą złożenia Partnerowi Prywatnemu przez Powiat odpowiedniego oświadczenia na piśmie.

3. W przypadku, gdy świadczenie Usług Term Warmińskich jest niemożliwe ze względu na wystąpienie Siły wyższej, a stan ten trwa dłużej niż 100 dni, każda ze Stron może odstąpić od Umowy, składając drugiej Stronie oświadczenie na piśmie. W takim przypadku rozwiązanie Umowy następuje z chwilą złożenia tego oświadczenia.

## **§ 23 [Zwrot Infrastruktury Term Warmińskich i Wyposażenia podstawowego]**

1. Po zakończeniu Umowy, Partner Prywatny wyda Powiatowi:
  - a. Infrastrukturę Term Warmińskich w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jej zużycia w skutek prawidłowego używania,
  - b. elementy wyposażenia w rodzaju i liczbie odpowiadającej elementom Wyposażenia podstawowego; elementy te mogą być używane, jednakże ich stan winien umożliwiać ich dalsze użytkowanie przez okres co najmniej 1 roku. Ewentualne spory w tym zakresie Strony zobowiązują się poddać pod rozstrzygnięcie wspólnie wybranego rzeczoznawcy.
2. Wydanie, o którym mowa w ust. 1 nastąpi w terminie 14 dni od dnia zakończenia Umowy, w oparciu o inwentaryzację i protokół odbioru podpisany przez Strony.



3. Mając na celu zapewnienie ciągłości świadczenia Usług Term Warmińskich, Strony ustalą z odpowiednim wyprzedzeniem procedurę, harmonogram i sposób przekazania składników majątkowych określonych w ust. 1.
4. Z chwilą objęcia w posiadanie elementu wyposażenia określonego w ust. 1 lit b. Powiat nabywa jego własność, chyba że jest już jego właścicielem. Partnerowi prywatnemu nie przysługuje z tego tytułu żadne wynagrodzenie.

#### **§ 24 [Prawo właściwe]**

1. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.
2. W kwestiach nieuregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Ustawy o koncesji, Ustawy o ppp i Kodeksu cywilnego.

#### **§ 25 [Rozwiązywanie sporów]**

1. W razie sporu związanego z wykonywaniem Umowy Strony będą dążyły do jego rozwiązania w drodze negocjacji, mając na uwadze w szczególności zapewnienie ciągłości świadczenia Usług Term Warmińskich.
2. W przypadku, gdy Strony nie dojdą do porozumienia, spory, jakie mogą powstać w związku z realizacją Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla Powiatu.

#### **§ 26 [Adres do doręczeń]**

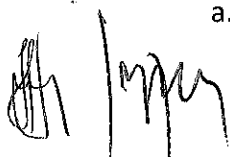
Wszelkie oświadczenia lub dokumenty w formie pisemnej powinny być przesyłane na adres:

- 1) dla Powiatu – Powiat Lidzbarski ul. Wyszyńskiego 37, 11-100 Lidzbark Warmiński,
- 2) dla Partnera Prywatnego – CONDOHOTELS MANAGEMENT Sp. z o.o., ul. Wyszyńskiego 11, 14-100 Ostróda

Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadomienia na piśmie o każdej zmianie danych adresowych. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku przyjmuje się, że informacje wysłane na adres podany w Umowie zostały adresatowi korespondencji doręczone w sposób prawidłowy.

#### **§ 27 [Wykaz dokumentów]**

1. Powiat, w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy zobowiązuje się dostarczyć Partnerowi Prywatnemu następujące dokumenty:
  - a. dokumentację techniczną Infrastruktury Term Warmińskich,



- b. posiadane zezwolenia i decyzje dopuszczające do użytkowania poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład Infrastruktury Term Warmińskich,
  - c. logotyp, o którym mowa w § 13 ust. 4 Umowy w wersji elektronicznej i papierowej wraz z opisem jego parametrów.
2. Partner Prywatny zobowiązuje się dostarczyć Powiatowi, w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy, kopie polis ubezpieczeniowych potwierdzających zawarcie umów ubezpieczeń, o których mowa w § 12 ust. 2 i 3 Umowy.

#### **§ 28 [Postanowienia końcowe]**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Załącznikami do Umowy są:
  - a. odpis z KRS dotyczący Partnera Prywatnego - załącznik nr 1,
  - b. wykaz Wyposażenia podstawowego - załącznik nr 2,
  - c. kopia wniosku o dofinansowanie Projektu - załącznik nr 3,
  - d. kopia studium wykonalności Projektu - załącznik nr 4,
  - d. kopia umowy dofinansowania Projektu - załącznik nr 5.
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

**POWIAT**

**STAROSTA**

*Jan Harhaj*

**WICESTAROSTA**

*mgr Jarosław Kogut*

**SKARBNIK POWIATU**

*Helena Orzeł*

**POWIAT LIDZBARSKI**  
ul. Wyszyńskiego 37  
11-100 Lidzbark Warm.

**PARTNER PRYWATNY**

**PREZES ZARZĄDU**

*Elżbieta Dąbko*

**CONDOHOTELS MANAGEMENT**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Wyszyńskiego 11A, 14-100 Ostróda  
NIP 741-20-80-325, REGON 280375496

