

UMOWA KONCESJI NA ROBOTY BUDOWLANE

obejmujące

Zaprojektowanie, przebudowę z przeznaczeniem na lokal użytkowy, sfinansowanie i użytkowanie budynku znajdującego się na terenie działki nr ewid. 852 przy ul. Kościuszki/Rzemieślniczej w Czarnkowie

zawarta w dniuw.....pomiędzy:

Gminą Miasta Czarnków, Plac Wolności 6, 64-700 Czarnków,

którą reprezentuje:

Franciszek Strugała – Burmistrz Miasta Czarnków,

zwaną dalej Koncesjonodawcą

a

.....zwany dalej Koncesjonariuszem.

Umowa niniejsza została zawarta po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. 2009 Nr 19, poz. 101 ze zm.), w wyniku którego oferta Koncesjonariusza została wybrana jako najkorzystniejsza.

SPIS TREŚCI

1. Postanowienia wstępne.
2. Strony umowy.
3. Przedmiot koncesji.
4. Termin wykonania Przedmiotu koncesji.
5. Okres obowiązywania Umowy.
6. Sposób wynagrodzenia Koncesjonariusza.
7. Wskazanie i podział ryzyka między Koncesjonodawcę a Koncesjonariusza związanego z wykonywaniem Przedmiotu koncesji.
8. Normy jakościowe, wymagania i standardy stosowane przy wykonywaniu Przedmiotu umowy.
9. Realizacja prac budowlanych.
10. Uprawnienia Koncesjonodawcy w zakresie kontroli wykonywania koncesji przez Koncesjonariusza.
11. Warunki przedłużenia okresu obowiązywania umowy koncesji.
12. Warunki skrócenia okresu obowiązywania umowy koncesji.
13. Warunki i sposób rozwiązania umowy koncesji.
14. Warunki i zakres odpowiedzialności stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji.
15. Warunki i zakres ubezpieczeń wykonywania przedmiotu koncesji oraz odpowiedzialność za szkody.
16. Wykaz dokumentów, jakie strony umowy koncesji obowiązane są uzyskać lub dostarczyć w celu realizacji umowy wraz z podaniem terminów, w jakich powinno to nastąpić.
17. Tryb i warunki rozwiązywania sporów związanych z realizacją umowy koncesji.
18. Postanowienia końcowe.

§ 1

Postanowienia wstępne

1. Niniejsza umowa została zawarta z wyniku postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane w trybie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. 2009 Nr 19, poz. 101 ze zm.).
2. Strony oświadczają, że nie są znane im żadne okoliczności mogące czynić niniejszą umowę nieważną lub bezskuteczną.

§ 2

Strony umowy

1. Stronami niniejszej umowy są Koncesjonodawca i Koncesjonariusz określani w komparycji umowy.
2. Osoba działająca w imieniu Koncesjonariusza oświadcza, że jest należycie umocowana do zawarcia niniejszej umowy, oraz że do skuteczności niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Koncesjonariusza.
3. Odpisy dokumentów obejmujących umocowanie osoby działającej imieniem Koncesjonariusza stanowią Załącznik nr 1 do Umowy.
4. Koncesjonariusz jest podatnikiem VAT i posiada Numer Identyfikacji Podatkowej
5. W wypadku, gdy Koncesjonariuszem jest konsorcjum kilku podmiotów, wszystkie te podmioty odpowiadają solidarnie wobec Koncesjonodawcy za wykonanie niniejszej umowy.
6. Podmiotem, który będzie dokonywać wszelkich rozliczeń finansowych z Koncesjonariuszem, będzie Koncesjonodawca.
7. Osobą upoważnioną ze strony Koncesjonodawcy do kontaktowania się z Koncesjonariuszem w sprawach dotyczących wykonywania prac budowlanych jest
8. Osobą upoważnioną ze strony Koncesjonariusza do kontaktowania się z Koncesjonodawcą w sprawach dotyczących wykonywania prac budowlanych jest

§ 3.

Przedmiot koncesji

1. Przedmiotem zamówienia jest udzielenie przez Koncesjonodawcę Koncesjonariuszowi koncesji na zaprojektowanie, przebudowę z przeznaczeniem na lokal użytkowy, sfinansowanie i użytkowanie budynku znajdującego się na terenie działki ewid. 852 przy ul. Kościuszki/Rzemieślniczej w Czarnkowie, zwanych w dalszej części umowy „Przedmiotem koncesji”.
2. Specyfikacja techniczna „Przedmiotu koncesji” i charakterystyka oraz wymagania w zakresie funkcjonalności (zwanych w dalszej części „Specyfikacją techniczną”) stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Koncesjonariusz zobowiązuje się do wykonania na własny koszt Przedmiotu koncesji, w sposób zgodny z dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną, o której mowa w ust. 2, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, normami branżowymi i przepisami prawa budowlanego, w terminie określonym w § 4 ust. 1.
4. Zakres robót budowlanych będących przedmiotem koncesji jest wyznaczony przez dokumentację projektową oraz specyfikację techniczną o której mowa w ust. 2.
5. Koncesjonariusz jest zobowiązany do kompleksowego wykonania wszystkich robót określonych dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną we wszystkich branżach oraz do dokonania na własny koszt wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do osiągnięcia celu, jakim jest kompleksowe wykonanie i oddanie do użytkowania Przedmiotu koncesji.
6. Jeżeli prawidłowe wykonanie robót budowlanych objętych umową wymaga uzyskania dalszych uzgodnień, decyzji, opinii, pozwoleń, zaświadczeń lub dokumentów, obowiązek i koszt ich uzyskania spoczywa na Koncesjonariuszu.

§ 4

Termin wykonania przedmiotu koncesji

1. Termin wykonania przedmiotu koncesji wynosi 12 miesięcy [zgodnie ze specyfikacją] od daty zawarcia niniejszej Umowy.
2. Koncesjonariusz zobowiązany jest do sporządzenia i przedstawienia Koncesjonodawcy, w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, szczegółowego „Harmonogramu” robót budowlanych, zwanego dalej „Harmonogramem”, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
3. Harmonogram określał będzie co najmniej: terminy wykonania poszczególnych, szczegółowo określonych zakresów robót oraz ich odbiorów.

4. Z chwilą zaakceptowania przez Koncesjonodawcę Harmonogramu, staje się on integralną częścią umowy jako Załącznik nr 3 do Umowy.

§ 5

Okres obowiązywania Umowy

1. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania do dnia.....[10-30 lat – zgodnie ze specyfikacją].

§ 6

Sposób wynagrodzenia Koncesjonariusza

1. Koncesjonariusz wykona generalny remont „Przedmiotu koncesji” na własny koszt i na własne ryzyko.
2. Koncesjonariusz ma prawo finansować wykonanie Umowy ze wszystkich dostępnych prawnie źródeł takich jak: kredyt, pożyczka, leasing, dotacja.
3. Koncesjonariusz nie ma prawa dokonywania zabezpieczeń na majątku przekazanym mu przez Koncesjonodawcę do użytkowania.
4. Wynagrodzeniem dla Koncesjonariusza będzie czerpanie korzyści z Przedmiotu koncesji w ramach przewidzianej dla niego funkcji przez okres określony w § 5 ust. 1 Umowy.

§ 7

Wskazanie i podział ryzyka między Koncesjonodawcę a Koncesjonariusza związanego z wykonywaniem Przedmiotu koncesji

1. Koncesjonariusz ponosi w zasadniczej części ryzyko wykonywania Umowy. Koncesjonariusz ponosi w szczególności ryzyko działalności polegającej na wykonaniu Przedmiotu koncesji oraz późniejszej eksploatacji Przedmiotu koncesji.
2. Koncesjonariusz na swój koszt wykona dokumentację projektowo – techniczną, tj. architektoniczną, konstrukcyjną, instalacyjną. Koncesjonariusz wykona roboty budowlane na podstawie niniejszej dokumentacji.
3. Koncesjonariusz uzyska wszelkie materiały i uzgodnienia niezbędne do realizacji Przedmiotu koncesji, w szczególności: uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Czarnkowie, uzgodnienie przyłączy mediów, dokonanie uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. W przypadku nie uzyskania przez Koncesjonariusza pozwolenia na budowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku o jego wydanie, każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy w drodze odstąpienia od niej. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w przypadku wymienionym w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone przez Stronę najpóźniej w ciągu 10 dni od wskazanego w niniejszym zdaniu terminu lub Umowa może zostać rozwiązana na mocy porozumienia stron.

§ 8

Normy jakościowe, wymagania i standardy stosowane przy wykonywaniu Przedmiotu Umowy

1. Przedmiot koncesji ma być wykonany zgodnie z polskimi i europejskimi normami oraz zgodnie z Prawem Budowlanym jak również z przepisami określającymi sposób zapewnienia warunków korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.
2. Koncesjonariusz zobowiązany jest do stosowania zaleceń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.
3. Koncesjonariusz obowiązany jest wykonać Przedmiot koncesji zgodnie z normami jakościowymi, wymaganiami i standardami określonymi w Specyfikacji technicznej stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy.

§ 9

Realizacja prac budowlanych

1. Koncesjonariusz zobowiązany jest do prowadzenia prac budowlanych zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym i odpowiednimi rozporządzeniami, a w szczególności:
 - 1.1. zapewnienia fachowego nadzoru wykonywania prac budowlanych posiadającego uprawnienia wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy,
 - 1.2. uzgodnienia z Koncesjonodawcą szczegółowego harmonogramu wykonania robót budowlanych,
 - 1.3. protokolarnego przyjęcia placu budowy,
 - 1.4. prowadzenia Dziennika budowy wraz z umieszczeniem na obiekcie tablicy informacyjnej budowy,
 - 1.5. zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób trzecich, utrzymanie porządku, ochrona mienia znajdującego się na terenie budowy, zabezpieczenie dozoru terenu budowy po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy,
 - 1.6. przestrzegania obowiązujących przepisów bhp, ppoż. w trakcie wykonywania robót,

1.7. utrzymywania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, usuwanie zbędnych materiałów w trakcie realizacji robót utrudniających komunikację,

1.8. stosowania materiałów i urządzeń posiadających odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie i zapewniających sprawność eksploatacyjną; kopie dokumentów potwierdzających spełnienie w/w wymogów należy dołączyć do dokumentacji powykonawczej budowy,

1.9. niezwłocznego informowania Inspektora nadzoru, ustanowionego na budowie przez Koncesjonodawcę, o problemach i okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub opóźnienia terminów wykonania przedmiotu umowy; z każdej tego rodzaju informacji przekazanej Inspektorowi nadzoru powinna być sporządzona przez Koncesjonariusza pisemna notatka, która stanowić będzie załącznik do dokumentacji wykonawczej; Koncesjonariusz zastosuje się do wszelkich poleceń i instrukcji Inspektora nadzoru zgodnych z obowiązującym prawem,

1.10. zgłaszania Inspektorowi nadzoru do odbioru robót częściowych i zanikających,

1.11. utylizacja odpadów powstałych w związku z realizacją inwestycji; kopie dokumentów przekazania odpadów na odpowiednie składowiska, należy załączyć do dokumentacji powykonawczej budowy,

1.12. usuwania powstałych w związku z realizacją inwestycji zanieczyszczeń dróg publicznych i wewnętrznych,

1.13. usuwania na własny koszt ewentualnych skutków szkód, spowodowanych na placu budowy i w jego sąsiedztwie w związku z prowadzonymi robotami.

2. Do obowiązków Koncesjonariusza należy ubezpieczenie budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej.

3. Koncesjonariusz oświadcza, że wszystkie osoby wykonujące przedmiot umowy i przebywające na terenie budowy posiadają:

- odpowiednie z zakresu Umowy kwalifikacje zawodowe,
- aktualne badania lekarskie,
- przeszkolenie z zakresu bhp i ppoż.

4. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu dokonywane będą przez Inspektora nadzoru Koncesjonodawcy w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia, na podstawie pisemnego zgłoszenia w dzienniku budowy. Komisyjny odbiór końcowy robót zorganizowany będzie przez Koncesjonodawcę w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Koncesjonariusza.

5. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady, po zakończeniu odbioru Strony sporządzą wiążącą listę wad, która zostanie przekazana Koncesjonariuszowi, a Strony ustalą termin na usunięcie wad, przy czym:

5.1. jeżeli wady nadają się do usunięcia, Koncesjonodawca może odmówić odbioru do czasu usunięcia istotnych (uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem) wad,

5.2. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Koncesjonodawca może żądać wykonania wadliwej części przedmiotu umowy po raz drugi.

Strony uznają, iż po usunięciu wad przez Koncesjonariusza przedmiot umowy został wykonany właściwie, przy czym Koncesjonariusz jest zobowiązany do zawiadomienia Koncesjonodawcy o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych poprzednio robót jako wadliwych.

6. Nie przystąpienie przez Koncesjonodawcę do dokonania odbioru prac pomimo prawidłowego zawiadomienia go o czasie i miejscu odbioru uprawnia Koncesjonariusza do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru.

§ 10

Uprawnienia Koncesjonodawcy w zakresie kontroli wykonywania koncesji przez Koncesjonariusza

1. Koncesjonodawca ma prawo o każdym czasie dokonać kontroli w szczególności:

- 1.1. placu budowy;
- 1.2. zakresu prac budowlanych oraz jakości tych prac;
- 1.3. stanu technicznego i porządku panującego na terenie Przedmiotu koncesji;
- 1.4. stanu bezpieczeństwa ppoż. i bhp;
- 1.5. stanu trzeźwości zatrudnionych przez Koncesjonariusza pracowników, jeżeli zachodzi uzasadnione podejrzenie wykonywania przez nich prac w stanie wskazującym na użycie alkoholu;
- 1.6. sposobu korzystania z Przedmiotu koncesji zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Specyfikacji technicznej.

2. Z każdej przeprowadzonej kontroli Koncesjonodawca sporządzi protokół, który przekaże Koncesjonariuszowi ze wskazaniem ewentualnych wykrytych naruszeń i uchybień oraz zaleceniami pokontrolnymi. Zalecenia pokontrolne Koncesjonariusz wykona w terminie określonym w protokole.

3. Wszelkie nieprawidłowości w zakresie przestrzegania stanu ppoż., bhp oraz trzeźwości pracowników mają być usuwane przez Koncesjonariusza bezzwłocznie.

4. W przypadku stwierdzenia złej jakości prac budowlanych jak i zmianę zakresu tych prac niezgodną z pozwoleniem budowlanym Koncesjonodawca ma prawo wstrzymać roboty budowlane.

§ 11

Warunki przedłużenia okresu obowiązywania umowy koncesji

1. Koncesjonodawca dopuszcza możliwość zmiany postanowień Umowy, w szczególności w zakresie okresu trwania Umowy, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy. W takim przypadku, warunkiem przedłużenia Umowy jest należyte wywiązywanie się Koncesjonariusza z obowiązków określonych w Umowie.
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia Umowy w przypadku, gdy w trakcie jej obowiązywania Koncesjonariusz dokona istotnych nakładów inwestycyjnych i wykaże Koncesjonodawcy, że czas zwrotu poniesionych nakładów przekroczy okres obowiązywania Umowy, a umowę zawarto na czas krótszy niż 30 lat.
3. Na wszelkie prace związane z ponoszeniem przez Koncesjonariusza znacznych nakładów inwestycyjnych, które mogą mieć wpływ na uprawnienie na wydłużenia czasu trwania Umowy, Koncesjonariusz musi uzyskać pisemną (pod rygorem nieważności) akceptację Koncesjonodawcy, chyba że nakłady te mieć będą charakter nakładów koniecznych.

§ 12

Warunki skrócenia okresu obowiązywania umowy koncesji

1. Skrócenie okresu obowiązywania Umowy dopuszczalne jest po upływie nie mniej niż 10 lat od dnia podpisania umowy oraz w szczególnych okolicznościach:
 - 1.1. ogłoszenie upadłości lub likwidacji przedsiębiorstwa Koncesjonariusza;
 - 1.2. działanie nieprzemijającej siły wyższej uniemożliwiającej dalszą realizację Umowy przez którąkolwiek ze Stron;
2. W sytuacjach określonych w ust. 1 Koncesjonodawca powoła komisję, w skład której będą wchodzić przedstawiciele Koncesjonariusza, w celu dokonania inwentaryzacji.
3. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, Koncesjonariuszowi przysługiwać będzie zwrot nakładów inwestycyjnych poniesionych na realizację Przedmiotu koncesji pomniejszone o amortyzację.
4. Strony dopuszczają wcześniejszą możliwość skrócenia okresu obowiązywania Umowy w każdym przypadku, za pisemną zgodą obu Stron.

§ 13

Warunki i sposób rozwiązania umowy koncesji

1. Koncesjonodawca może odstąpić od Umowy jedynie w razie zaistnienia istotnych okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

2. Odstąpienie od Umowy może nastąpić jedynie w okresie do odbioru końcowego Przedmiotu koncesji. Po tym terminie Strony będą mogły rozwiązać Umowę na zasadach określonych w § 12 niniejszej Umowy.

3. Po otrzymaniu przez Koncesjonariusza oświadczenia Koncesjonodawcy o odstąpieniu od Umowy, Koncesjonariusz zobowiązany jest do:

3.1. przerwania wykonywania jakichkolwiek robót oraz do zabezpieczenia robót dotychczas wykonanych. Jednocześnie Koncesjonariusz w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia Koncesjonodawcy o odstąpieniu od Umowy sporządzi protokół inwentaryzacyjny wykonanych robót na dzień otrzymania oświadczenia Koncesjonodawcy; w protokole inwentaryzacyjnym Koncesjonariusz oznaczy roboty prawidłowo wykonane, tj. roboty bez wad wykonane w sposób zgodny z Umową; ilość robót prawidłowo wykonanych przez Koncesjonariusza będzie stanowiła podstawę do określenia procentowego stanu zaawansowania robót wykonywanych w stosunku do wszystkich robót do wykonania zgodnie z Umową; protokół inwentaryzacyjny powinien zostać przekazany Koncesjonodawcy; Koncesjonodawca uprawniony jest do dokonywania zmian w protokole inwentaryzacyjnym, w szczególności w zakresie stanu zaawansowania robót wykonanych prawidłowo,

3.2. pozostawienia na terenie budowy wszelkich urządzeń i konstrukcji zabezpieczających dotychczas wykonane roboty oraz teren budowy; Koncesjonariusz będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za dostarczone na plac budowy, do momentu otrzymania od Koncesjonodawcy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, urządzenia i materiały; podstawą wyceny urządzeń, materiałów i robót będzie przekazany Koncesjonodawcy wraz z dokumentacją projektową kosztorys powykonawczy,

3.3. koncesjonariusz będzie miał prawo do zabrania dostarczonych na plac budowy urządzeń i materiałów; w takim przypadku nie będą one liczone w należnym Koncesjonariuszowi wynagrodzeniu; koszty transportu odebranych urządzeń i materiałów pokrywa Koncesjonariusz.

4. Koncesjonodawcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli Koncesjonariusz naruszył obowiązki wynikające z Umowy, a w szczególności:

4.1 korzysta z użytkowanej nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem i postanowieniami umowy lub gdy Koncesjonariusz nie przystąpił do wykonania niniejszej Umowy i w ustalonym w Umowie terminie nie jest w stanie jej wykonać.

5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Koncesjonodawcę z przyczyn określonych w ust. 4, Koncesjonariusz nie może domagać się zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów dokonanych na Przedmiot koncesji.

§ 14

Warunki i zakres odpowiedzialności stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji

1. Do czasu końcowego protokolarnego odbioru robót, umowną wartością netto Przedmiotu koncesji jest cena netto wynikająca ze sporządzonego przez Koncesjonariusza kosztorysu inwestorskiego.

2. Po dokonaniu odbioru robót, wartością umowną netto Przedmiotu koncesji jest cena netto wynikająca z kosztorysu powykonawczego.

3. Strony postanawiają, że obowiązująca forma odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, są kary umowne wymienione w § 14 ust. 5.

4. Przy obliczaniu umownej wartości netto, będącej podstawą do naliczenia kary umownej, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Strony stosować będą wartość umowną netto z chwili naliczania kary umownej.

5. Kary umowne będą naliczane w następujących wypadkach i okolicznościach:

5.1. Koncesjonariusz zapłaci Koncesjonodawcy kary umowne, które wiążą Strony nawet w przypadku odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania:

5.1.1. w wysokości 0,20 % wartości umownej netto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu koncesji, liczonego od dnia wyznaczonego na wykonanie do dnia faktycznego odbioru, bez względu na przyczynę faktycznego opóźnienia;

5.1.2. w wysokości 0,20 % wartości umownej netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad, liczony od dnia ustalonego przez strony za wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru (wykonanie naprawy);

5.1.3. za odstąpienie Koncesjonodawcy od Umowy z przyczyn zależnych od Koncesjonariusza w wysokości 10 % wartości umownej netto;

5.2. Koncesjonodawca zapłaci Koncesjonariuszowi kary umowne:

5.2.1. w wysokości 0,20 % wartości umownej netto za każdy dzień zwłoki w odbiorze Przedmiotu koncesji z przyczyn zależnych od Koncesjonodawcy, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór powinien być dokonany;

5.2.2. za odstąpienie Koncesjonariusza od Umowy z przyczyn zależnych od Koncesjonodawcy w wysokości 10 % wartości umownej netto.

6. Łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 20 % wartości umownej netto dla danego okresu naliczania.

7. Jeżeli wartość szkody przewyższa wartość kar umownych, Strony będą mogły dochodzić od siebie należności w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

8. W przypadku szkody o wysokości przekraczającej wartość określoną w ust. 6 wyrządzonej przez Koncesjonariusza z jego winy na rzecz Koncesjonodawcy, Koncesjonodawca zastrzega sobie prawo do odstąpienia od Umowy bez jakichkolwiek zobowiązań w stosunku do Koncesjonariusza. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie wpływa w żadnym stopniu na obowiązek zapłaty kar umownych przez Koncesjonariusza ani nie jest podstawą do zwrotu otrzymanych przez Koncesjonodawcę kwot z tytułu zapłaty kary umownej.

9. Kara umowna powinna być zapłacona przez Stronę, która naruszyła warunki Umowy, w terminie do 14 dni od daty wystąpienia z żądaniem zapłaty przez drugą Stronę.

10. Koncesjonariusz wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z dowolnej należności wynikającej z Umowy.

§ 15

Warunki i zakres ubezpieczeń wykonywania przedmiotu koncesji oraz odpowiedzialność za szkody

1. Koncesjonariusz od dnia przekazania mu terenu budowy ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Koncesjonodawcy oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe na terenie budowy lub powstałe w związku z realizacją prac budowlanych.

2. Koncesjonariusz zobowiązany jest ubezpieczyć wykonywane prace budowlane w zakresie wszelkich ryzyk budowy, w tym także z tytułu odpowiedzialności Koncesjonodawcy za skutki katastrofy budowlanej, które mogłyby go obciążyć jako właściciela nieruchomości. Ubezpieczenie powinno obejmować w pełnej wysokości szkody na osobie i na mieniu Koncesjonodawcy i osób trzecich, powstałe w związku z wykonywaniem prac budowlanych lub w związku z realizacją niniejszej Umowy, a w szczególności szkody powstałe w samym obiekcie budowlanym, materiałach zgromadzonych na terenie budowy, zapleczu budowy, zgromadzonym na terenie budowy sprzęcie. Polisa musi pokrywać ryzyka wszelkiego rodzaju

szkód, łącznie z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, zawalenia i innych zdarzeń z sumą gwarancyjną 500 000 zł z rozszerzeniem o:

1. odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim przez podwykonawców Koncesjonariusza,
2. odpowiedzialność cywilną za szkody w mieniu powierzonym w celu wykonania robót budowlanych objętych zakresem Umowy,
3. odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe bezpośrednio wskutek prowadzenia robót budowlanych, na mieniu osób trzecich.

3. W terminie 7 dni od daty uzyskania pozwolenia na budowę Koncesjonariusz przedstawi Koncesjonodawcy dowód zawarcia ubezpieczenia, o którym mowa w § 15 ust. 2. W przypadku niedostarczenia Koncesjonodawcy kopii polisy ubezpieczeniowej w wyznaczonym terminie, Koncesjonodawca ma prawo wstrzymać wszelkie prace budowlane do czasu dostarczenia kopii polisy. W takim przypadku wszelkie wynikające z tego konsekwencje poniesie Koncesjonariusz.

§ 16

Wykaz dokumentów, jakie strony umowy koncesji obowiązane są uzyskać lub dostarczyć w celu realizacji umowy wraz z podaniem terminów, w jakich powinno to nastąpić

1. Koncesjonodawca dostarczy Koncesjonariuszowi następujące dokumenty:

1.1. z chwilą podpisania niniejszej Umowy:

- 1.1.1. aktualny wypis z księgi wieczystej nieruchomości,
- 1.1.2. inwentaryzacje budowlaną nieruchomości,
- 1.1.3. aktualną mapę do celów projektowych

1.2. w terminie 30 dni licząc od dnia podpisania Umowy:

1.2.1 decyzje o warunkach zabudowy, na podstawie dokumentów przygotowanych przez Koncesjonariusza.

2. Koncesjonariusz dostarczy Koncesjonodawcy następujące dokumenty:

2.1 po podpisaniu Umowy:

- 2.1.1 dokumentację projektową określoną w § 7 ust.2,
- 2.1.2 pozwolenie na budowę,

2.2. po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a przed przyjęciem placu budowy:

2.2.1 polisę ubezpieczeniową.

§ 17

Tryb i warunki rozwiązywania sporów związanych z realizacją umowy koncesji

1. Koncesjonodawca i Koncesjonariusz deklarują wolę polubownego rozstrzygania wszelkich sporów powstałych pomiędzy nimi i wynikających z realizacji niniejszej Umowy lub pozostających w pośrednim bądź bezpośrednim związku z Umową, na drodze bezpośrednich negocjacji, zgodnie z zasadami określonymi poniżej.
2. Spory będą rozstrzygane każdorazowo przez Komisję, której skład będzie wyznaczony wspólnie przez Strony Umowy. Komisja będzie się składała ze stałej liczby przedstawicieli Koncesjonodawcy i Koncesjonariusza, jednakże nie więcej niż 3 osoby z każdej ze stron. Komisja nie może składać się z osób, które są bezpośrednio zaangażowane w realizację Umowy.
3. W przypadku zaistnienia sporu, każda ze stron przekazuje, po powołaniu Komisji, o której mowa w ust. 2, pisemne stanowisko odnośnie sporu wraz z określeniem sposobu jego rozstrzygnięcia. Kopia pisma musi być przekazana jednocześnie do Komisji i drugiej Strony Umowy.
4. Komisja ma prawo żądania od każdej ze Stron Umowy złożenia dodatkowych wyjaśnień lub przedstawienia dodatkowych dokumentów, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu.
5. W ciągu 30 dni Komisja wyda swoją decyzję, co do sposobu rozstrzygnięcia sporu powstałego pomiędzy Stronami, która zawierać będzie uzasadnienie. Z dniem wydania decyzji Komisja ulega rozwiązaniu.
6. Każda ze stron niezadowolona z rozstrzygnięcia Komisji może skierować spór na drogę postępowania sądowego. W takim przypadku spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Koncesjonodawcy.

§ 18

Postanowienia końcowe

1. Postanowienia umowy nie mogą być zmienione, ani uzupełnione postanowieniami niekorzystnymi dla Koncesjonodawcy, jeżeli zmiana powodowałaby zmianę treści oferty, na podstawie której został wybrany Koncesjonariusz chyba, że konieczność zmiany spowodowana będzie okolicznościami, których nie można było przewidzieć przy zawieraniu Umowy.

2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy poszczególne postanowienia niniejszej Umowy okażą się bezskuteczne lub niedopuszczalne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. Strony zobowiązują się w wyżej opisanym przypadku zastąpić postanowienia bezskuteczne lub niewykonalne innymi, tak aby jak najpełniej wyrażały one wole Stron.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, Prawo zamówień publicznych, Kodeks cywilny, Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw.
5. Adresy do doręczeń tak jak w komparycji.
6. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego informowania się nawzajem o każdej zmianie adresu lub innych danych kontaktowych.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Koncesjonariusza i dwa egzemplarze dla Koncesjonodawcy.

KONCESJONODAWCA

KONCESJONARIUSZ