

Umowa WZÓR

zawarta w dniu.....r. w Kołobrzegu
na dzierżawę pomieszczeń internatu i części pomieszczeń w budynku dydaktycznym
w okresach wakacji w latach 2023 - 2025 na potrzeby organizacji i prowadzenia przez
NAJEMCĘ kolonii letnich.

pomiędzy:

Powiatem Kołobrzeskim pl. Ratuszowy 1, 78-100 Kołobrzeg

posiadającym NIP 671-17-26-929

reprezentowanym na podstawie Uchwały nr 231/2016 Zarządu Powiatu w Kołobrzegu
przez

Zespół Szkół Morskich im. Polskich Rybaków i Marynarzy, z siedzibą w Kołobrzegu przy
ul. Arciszewskiego 21

posiadającym upoważnienie **Dyrektora - Annę Walczak**

zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM,

a

.....
zwanym dalej NAJEMCĄ.

§ 1

NAJEMCA odpowiedzialny jest za:

- 1) wyżywienie uczestników,
- 2) zatrudnienie niezbędnej kadry,
- 3) dopełnienie formalności w Kuratorium Oświaty,
- 4) rekrutację uczestników,
- 5) za stan techniczny bazy, napraw sprzętu, stanowiących własność WYNAJMUJĄCEGO w okresie wynajmu, pokrywając koszty bieżących napraw,
- 6) całodobowego dozoru nad bezpieczeństwem bazy,
- 7) estetykę (czystość) terenu wokół internatu i szkoły w okresie wynajmu,
- 8) stan sanitarny wnętrza wynajmowanych obiektów w okresie wynajmu,
- 9) za przekazany sprzęt i wyposażenie oraz za przekazanie sprawnego sprzętu, zgodnie z jego przypisem do poszczególnych pomieszczeń,
- 10) przestrzeganie ilości przyjmowanych uczestników kolonii zgodnie z przepisami obowiązującymi organizatorów wypoczynku.
- 11) dezynsekcję przed przekazaniem obiektu i czyszczenie separatora (faktury z sierpnia danego roku, tj. roku dzierżawy).

§ 2

WYNAJMUJĄCY jest odpowiedzialnym za:

- 1) zapewnienie sprawnej technicznie bazy noclegowej, rekreacyjnej, sportowej, żywieniowej wg specyfikacji ujętej w § 3 niniejszej Umowy, mieszczącej się w Kołobrzegu, przy ul. Arciszewskiego 21,
- 2) przekazanie kodów alarmu do centrali systemu alarmowego,
- 3) kwalifikację bazy zgodną z Rozporządzeniem MEN w sprawie warunków jakie muszą spełniać organizatorzy wypoczynku dzieci i młodzieży do dnia 31 marca kolejnego roku obowiązywania umowy, ważna na okres obowiązywania umowy.
- 4) naprawy główne budynków i urządzeń (nie dotyczy czyszczenia instalacji kanalizacyjnej WYNAJMUJĄCY zapewnia sprawną w pełni instalację i przedstawi zaświadczenie o jej czyszczeniu przed przekazaniem obiektów), osobą do kontaktów roboczych w sytuacjach awarii, upoważnioną do podejmowania prac i interwencji ze strony WYNAJMUJĄCEGO jest kierownik gospodarczy lub inna osoba uprawniona do kontaktów.
- 5) dezynsekcję przed przekazaniem obiektu i czyszczenie separatora przed przekazaniem obiektu (faktury z czerwca danego roku, tj. roku dzierżawy).

§ 3

1. Obiekty oraz wyposażenie zostaną przekazane przez Wynajmującego i Najemcę na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, odrębnie sporządzonych na:
 - stołówkę z zastawą na 350 osób, kuchnię, zaplecze kuchenne z udostępnionymi aktualnymi na okres wynajmu procedurami HACCAAP i ważnym na okres wynajmu badaniem wody oraz z pełnym sprawnym wyposażeniem oraz zapleczem sanitarno – socjalnym, przygotowanym technicznie na koszt WYNAJMUJĄCEGO, pomieszczenie kierownika kuchni;
 - budynek internatu ze wszystkimi, w pełni wyposażonymi pokojami mieszkalnymi dla uczestników. WYNAJMUJĄCY zapewnia 77 pokoi z łazienkami, 231 tapczanów, szafek, krzeseł i 77 stołów, 250 kompletów pościeli (komplet: poszwa, poszewka, prześcieradło), 462 koce, 231 poduszek;
 - salę gimnastyczną wraz z czynnym zapleczem sanitarnym, oraz siłownię;
 - sale nr 5,12,14,19 bez wyposażenia na parterze szkoły z zakazem zamieszkania przez uczestników kolonii, używane do celów organizacyjnych prowadzenia bazy;
 - gabinet pielęgniarstwa z wyposażeniem bez środków medycznych;
 - hol, korytarz na I piętrze budynku szkoły z przeznaczeniem na organizację dyskotek, zabaw i zajęć oraz dwie sale lekcyjne na magazynkę podręczny animatora czasu wolnego, instruktora sportu i sprzętu bazy;
 - dwie sale w centrum nawigacyjnym;
 - 2 świetlice w budynku internatu (wyposażone w 1 telewizor i 1 kino domowe każda);

- kawiarenka internetowa, przy czym WYNAJMUJĄCY wskazuje osobę do obsługi zajęć w kawiarence, którą NAJEMCA zatrudnia samodzielnie na ten okres;
 - parking;
 - pokój wychowawców w budynku internatu z wyposażeniem oraz stanowisko komputerowe (PC) z dostępem do Internetu;
 - pomieszczenia na magazynki sprzętaczek, sprzętu, środków czystości i pościeli 203, pomieszczenie 328 i 125 pralnia;
 - wszystkie tereny rekreacyjne na terenie Zespołu Szkół Morskich, dwa boiska wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią, miejsce na ognisko,
 - teren ogrodzony, z zamykanymi wejściami, w tym od strony plaży,
 - protokół czyszczenia separatora przed przekazaniem obiektu i wykonania dezynsekcji całego internatu, szkoły i zaplecza kuchennego i sportowego;
 - sieć z centralą telefoniczną;
 - daje do dyspozycji konserwatora na okres 5 dni roboczych w celu usuwania ewentualnych usterek niezauważonych w trakcie przekazywania obiektu.
2. Wszelka działalność odpowiednio NAJEMCY i WYNAJMUJĄCEGO, inna niż objęta niniejszą umową, odbywająca się na terenie internatu w okresie realizacji umowy (wypoczynku letniego) wymaga zgody drugiej strony umowy, czyli odpowiedni WYNAJMUJĄCEGO i NAJEMCY.

Przekazanie dla NAJEMCY gotowych na przyjęcie uczestników wypoczynku obiektów wraz z protokołem przekazania nastąpi w przeddzień przyjazdu uczestników wypoczynku, tj.:

- a. W pierwszym roku - dzień 24 czerwca 2023 r.
- b. W drugim roku - 2 dni po zakończeniu roku szkolnego 2023/2024
- c. W trzecim roku - 2 dni po zakończeniu roku szkolnego 2024/2025

NAJEMCA zacznie wprowadzać na teren objęty umową swoje sprzęty i urządzenia, które są mu niezbędne do realizacji umowy w dniu następnym po zakończeniu roku szkolnego w sposób nie kolidujący z działalnością podstawową WYNAJMUJĄCEGO:

- a) W pierwszym roku - sobota po zakończeniu roku szkolnego 2022/2023
- b) Kolejne lata - do ustalenia

Przekazanie obiektów po sezonach dla WYNAJMUJĄCEGO nastąpi w dniach:

- a. W pierwszym roku - dzień 28 sierpnia 2023 r.
- b. W drugim roku - 2 dni przed rozpoczęciem roku szkolnego.
- c. W trzecim roku - 2 dni przed rozpoczęciem roku szkolnego

- 3. Protokół sporządzany będzie dzień przed terminem przyjęcia, oraz dzień po terminie zakończenia kolonii.
- 4. Wstępny przegląd gotowości stanu pomieszczeń pod kątem warunków technicznych przed realizacją umowy nastąpi w ostatnim tygodniu maja odpowiednio 2023, 2024, 2025 roku. Przyjęcie stanu gotowości jest podstawą do wpłaty I raty zgodnie z zapisem § 7 niniejszej umowy.

§ 4

1. NAJEMCA zapłaci kwotę, liczoną ryczałtem w wysokości:

- a. zł brutto za okres wakacji 2023 r.
- b. na lata następne kwota będzie waloryzowana o wartość opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen i towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

NAJEMCA w okresie użytkowania (wakacji) ponosić będzie wydatki za:

- wodę i odprowadzanie ścieków,
- energię elektryczną,
- gaz,
- telewizję satelitarną,
- wywóz nieczystości stałych i poprodukcyjnych w kuchni,
- dezynsekcję,
- czyszczenie separatora i dezynsekcję po zakończeniu działalności w obiekcie,
- telefon (sieć monitoringu i sieć rozmów stacjonarno – komórkowych),
- internet
- do utrzymania obiektu pod względem napraw i konserwacji zatrudni odpowiedniego pracownika (konserwatora)
- zapewnienie zaopatrzenia dla konserwatora w materiały eksploatacyjne niezbędne do prowadzenia bieżących napraw na potrzeby uczestników wycieczki, poza głównymi, takie jak: żarówki, baterie, spłuczki, deski sedesowe, klamki, klucze, rolety na okna, itp.
- Zapewnienie pracy konserwatora w ciągu 5 dni roboczych po zakończenia najmu w danym roku w celu usunięcia ewentualnych usterek niezauważonych w trakcie odbioru obiektu po koloniach letnich. Koszty za materiały niezbędne do usunięcia usterek pokrywa NAJEMCA.

2. Kwota, o której mowa w § 4 ust. 1 będzie wpłacana na konto WYNAJMUJĄCEGO w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury dla NAJEMCY. Rozliczenia za media, prowadzone będą co miesiąc, a termin rozliczenia końcowego wyznacza się na dzień 31 grudnia każdego roku w okresie wynajmu. WYNAJMUJĄCY ma prawo do naliczania odsetek od transakcji handlowych. Dodatkowo za opóźnienie w płatności każdej raty naliczana będzie rekompensata za opóźnienie zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Koszty mediów są liczone na podstawie faktur otrzymywanych przez WYNAJMUJĄCEGO proporcjonalnie do ilości dni trwania najmu w danym miesiącu.

§ 5

Strony ustalają coroczną kaucję na ewentualne zniszczenia oraz zabezpieczenie wymienionych w § 4 płatności w wysokości 10.000,00 zł (słownie dziesięć tysięcy złotych 00/100), którą NAJEMCA wpłaci na konto WYNAJMUJĄCEGO 89 2030 0045 1110 0000

0237 1220 Bank BNP Paribas Bank Polska S.A. w każdym roku umowy do dnia 31 maja, po przyjęciu wstępnego odbioru gotowości o którym mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy. Rozliczenie kaucji nastąpi do 31 grudnia każdego roku w okresie wynajmu.

§ 6

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer NIP 671-17-26-929.

§ 7

1. Strony, w okresie trwania umowy, ustalają następujące terminy płatności sum ujętych w § 4 niniejszej Umowy w ratach:

a) w roku 2023

I rata do dnia 31 maja	15 % wartości brutto wynikłej z oferty	tj.zł
II rata do dnia 30 czerwca	30 % wartości brutto wynikłej z oferty	tj.zł
III rata do dnia 14 lipca	40 % wartości brutto wynikłej z oferty	tj.zł
IV rata do dnia 14 sierpnia	15 % wartości brutto wynikłej z oferty	tj.zł

b) w latach 2024 i 2025 w tej samej proporcji jak w roku 2023 zmienionej o ewentualny wskaźnik inflacji.

NAJEMCA wpłaci powyższe kwoty na konto Zespołu Szkół Morskich ul. Arciszewskiego 21 w Kołobrzegu nr 56 2030 0045 1110 0000 0185 7520 BNP Paribas Bank Polska S.A.

Zmiana numeru rachunku bankowego WYNAJMUJĄCEGO nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy, lecz pisemnego powiadomienia NAJEMCY i staje się skuteczna z chwilą otrzymania przez NAJEMCĘ pisma wskazującego nowy numer rachunku bankowego.

2. Warunkiem dokonania zapłaty pierwszej raty w określonym powyżej terminie i wysokości jest pełne terminowe przygotowanie obiektu do użytkowania. W przypadku braku takiego przygotowania wielkość i termin zapłaty będzie ustalany dodatkowo, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej umowie.
3. Za datę zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Faktura zostanie dostarczona elektronicznie na adres i e-mail Najemcy:

.....

§ 8

Niezapłacenie przez NAJEMCĘ drugiej, trzeciej lub czwartej raty w terminie powyżej 2 dni roboczych daje Wynajmującemu prawo zerwania umowy co skutkować będzie koniecznością natychmiastowego opuszczenia budynków. WYNAJMUJĄCY nie zwraca dotychczas wpłaconych kwot, oraz zobowiązuje NAJEMCĘ do dopłacenia różnicy do kwoty ustalonej w § 4 ust. 1 to jest do zł.

§ 9

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do doprowadzenia pomieszczeń internatu i szkoły do stanu, w którym zostanie on dopuszczony do realizacji w nim wypoczynku letniego dzieci i młodzieży do:
W pierwszym roku - do dnia 24 czerwca 2023 r.
W drugim roku - 2 dni po zakończeniu roku szkolnego
W trzecim roku - 2 dni po zakończeniu roku szkolnego
W przypadku rezygnacji z realizacji niniejszej umowy z powodów leżących po stronie NAJEMCY po dniu 02 stycznia 2023 r. NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU, tytułem odszkodowania, 100% kwoty określonej w § 4 ust.1,lit. a, tj. zł.
2. W przypadku rezygnacji z realizacji niniejszej umowy dotyczącej wypoczynku letniego w 2024r. z powodów leżących po stronie NAJEMCY NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU, tytułem odszkodowania, 2/3 kwoty określonej w § 4 ust.1,lit. a, tj. zł.
3. W przypadku rezygnacji z realizacji niniejszej umowy dotyczącej wypoczynku letniego w 2025 r. z powodów leżących po stronie NAJEMCY, NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU, tytułem odszkodowania, 1/3 kwoty określonej w § 4 ust.1,lit. a, tj. zł.
4. W przypadku niespełnienia ciężących na mocy Umowy na WYNAJMUJĄCYM zadań i obowiązków, w szczególności zerwania / wypowiedzenia lub uniemożliwienia realizacji niniejszej umowy z przyczyn nieleżących po stronie NAJEMCY, WYNAJMUJĄCY zapłaci NAJEMCY, tytułem zadośćuczynienia poniesionych kosztów i nakładów pracy oraz utraconych korzyści (bez dochodzenia ich wielkości) związanych z organizacją wypoczynku, 100% kwoty ustalonej w § 4 ust.1,lit. a, tj. zł za każdy rok niezrealizowanego wynajmu z zastrzeżeniem § 12.

§ 10

1. NAJEMCA poświadcza prawdziwość i ważność odrębnie w każdym roku umowy następujących dokumentów własnych:
 - wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
 - nadanego numeru NIP,
 - nadanego numeru REGON,Załączniki te stanowią integralność zawartej umowy.
2. Przez okres dzierżawy, tj. okres wakacyjny 2023 r., 2024 r., 2025 r. NAJEMCA będzie prowadził na przedmiocie dzierżawy ośrodek kolonijny o nazwie na co WYNAJMUJĄY wyraża zgodę.
3. NAJEMCA wyraża zgodę na ogłoszenie kolejnego postępowania ws. dzierżawy obiektu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy przed zakończeniem obowiązywania niniejszej umowy.
4. W okresach pozawakacyjnych sprzęt i meble NAJEMCY mogą być nieodpłatnie przechowywane na terenie objętym dzierżawą, o ile będą takie możliwości, a WYNAJMUJĄCY wyrazi pisemną zgodę.

§ 11

Strony niniejszym poświadczają pod rygorem uznania rezygnacji z umowy w trybie § 9 niniejszej umowy, iż posiadają wszelkie prawa i pełnomocnictwa (upoważnienia) do jej zawarcia i realizacji przy przedstawionej podczas jej podpisywania reprezentacji.

§ 12

NAJEMCA nie będzie rościć od WYNAJMUJĄCEGO żadnych praw w przypadku wystąpienia siły wyższej jak np. działanie sił przyrody, wystąpienie stanu wyjątkowego lub wojennego, nowe ustawodawstwo lub decyzje administracyjne, wystąpienie pandemii Covid-19 lub inne, które będą miały istotny wpływ na brak możliwości najmu pomieszczeń. Powyższe może być powodem rozwiązania przez WYNAJMUJĄCEGO zawartej umowy w trybie natychmiastowym.

§ 13

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§ 14

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY