

**ZAŁĄCZNIK NUMER 1 DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO**  
**WZÓR UMOWY**

**Umowa o świadczenie usług nr PSSE/.....**  
zawarta w dniu ..... 2017 r. w Sopocie pomiędzy:

**Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną sp. z o.o.**, z siedzibą w Sopocie (81-703), przy ul. Władysława IV 9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000033744, NIP 588-00-19-192, REGON 1900315182, kapitał zakładowy 376.603.000,00 zł, zwaną dalej **Zamawiającym**, którą reprezentują:

.....  
.....  
.....

zwaną dalej **Wykonawcą**, którą reprezentuje:

1. .... - .....

o następującej treści:

**§ 1. Przedmiot Umowy**

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przeglądów **okresowych** rocznych systemów BMS w budynkach A, B i C Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego przy ul. Trzy lipy 3 w Gdańsku, w zakresie opisanym w niniejszej Umowie oraz zgodnie z wymaganiami podanymi w Zaproszeniu do złożenia oferty nr **GPNT/ /2017**.
2. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia przedstawiono w Załączniku nr 5 do niniejszej Umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z wykonania przeglądu **okresowego** rocznego systemu BMS w budynku A Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego przy ul. Trzy Lipy 3 w Gdańsku.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przegląd będący przedmiotem Umowy siłami własnymi i **podwykonawców**, zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego lub upoważnionych przez niego pracowników.

Michał Borgdewski

RADCA PRAWNY

02.11.17



## § 2. Oświadczenia Stron

1. Wykonawca oświadcza, że:
  - a) posiada uprawnienia i kwalifikacje niezbędne do poprawnego wykonania przedmiotu Zamówienia,
  - b) posiada autoryzację/certyfikat producenta na wykonanie czynności serwisowych oraz uprawnienia elektryczne min. "E" 1 kV;
  - c) zapoznał się z terenem Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego, warunkami dojazdu oraz prowadzenia przeglądów w budynkach A, B i C Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego przy ul. Trzy Lipy 3 w Gdańsku. Wykonawca akceptuje, że nie będą mu przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia i jednocześnie zrzeka się wyraźnie wszystkich ewentualnych roszczeń przeciwko Zamawiającemu z tytułu oceny powyższych okoliczności, w tym roszczenia o wypłatę jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia;
  - d) do wykonania prac objętych Umową skieruje osoby posiadające stosowne kwalifikacje, o aktualnych badaniach lekarskich, bez przeciwwskazań do wykonywania prac oraz przeszkolone w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - e) jest / nie jest podatnikiem podatku VAT.
2. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT.

## §3. Terminy realizacji

1. Strony ustalają wykonanie przedmiotu Umowy w terminie do .....od daty zawarcia Umowy.
2. Szczegółowe terminy realizacji poszczególnych elementów prac oraz ich ryczałtowe wartości finansowe określa Harmonogram Rzeczowo-Finansowy, stanowiący załącznik nr 2 do Umowy.

## § 4. Wynagrodzenie

1. Za kompleksowe wykonanie przedmiotu Umowy Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto: ..... PLN (słownie: ..... i .. /100 złotych), powiększonej o podatek VAT w kwocie ..... zł (słownie: ..... i .. /100 złotych).
2. Kwota wynagrodzenia obejmuje wszystkie czynności niezbędne do kompleksowego wykonania całego przedmiotu Umowy zgodnie z jej treścią, wraz z uzyskaniem kodów administracyjnych, przygotowaniem protokołów z przeprowadzonych przeglądów, wykonaniem kopii bezpieczeństwa bazy danych i przekazanie ich na nośnikach zewnętrznych dla każdego budynku oraz wypełnienia wszystkich obowiązków wynikających z obowiązujących rękojmi i gwarancji.
3. Wynagrodzenie, jakie faktycznie ma zostać wypłacone Wykonawcy, ulega obniżeniu o kwotę wynagrodzenia, jaką Zamawiający zapłacił wszystkim podwykonawcom z tytułu wykonanych przez nich robót na podstawie umów zawartych z nimi przez Wykonawcę (podwykonawców dobranych przez Wykonawcę) za zgodą Zamawiającego, i do zapłaty której to kwoty Zamawiający zobowiązany był solidarnie z Wykonawcą zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.

Michał Jędrzejewski  
RACJA PRAWNY



4. W razie, gdy wynagrodzenie należne Wykonawcy jest niższe od kwot zapłaconych przez Zamawiającego wszystkim podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty tej różnicy powiększonej o 3% łącznej kwoty wynagrodzenia netto tytułem kary umownej na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu.
5. Wartość poszczególnych etapów przeprowadzenia przeglądów określona jest w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy. Ceny jednostkowe dotyczą prac wykonanych i udokumentowanych w sposób prawidłowy i kompletny, w ustalonych terminach, zgodnie z przepisami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej. Ceny jednostkowe obowiązują jako ceny zawierające wszystkie podatki (z wyłączeniem podatku VAT), i inne opłaty. Wykonawca w momencie podpisania niniejszej Umowy gwarantuje stałą cenę usługi.
6. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i nie podlega późniejszym zmianom, za wyjątkiem przypadku, gdy Wykonawca nie wykona robót w jakiegokolwiek części lub wykona je w sposób nienależyty. Zmiana wynagrodzenia w tym przypadku zostanie dokonana przy zastosowaniu cen jednostkowych wskazanych dla danego elementu w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym i w oparciu o faktyczny stan zaawansowania robót.

#### § 5. Płatność

1. Wynagrodzenie płatne będzie na podstawie faktur częściowych i faktury końcowej. Podstawą wystawienia faktur częściowych za poszczególne elementy robót stanowiące zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym samodzielny przedmiot odbioru będą podpisane przez Strony bez uwag Protokoły Odbioru Elementu, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Podstawą wystawienia faktury końcowej będą podpisane bez uwag przez obie Strony: Protokół odbioru elementu dotyczący ostatniego nieodebranego elementu oraz Protokół Odbioru Końcowego, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Faktura płatna będzie w terminie 30 dni od dnia doręczenia ich Zamawiającemu. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Warunkiem dokonania zapłaty, jest ponadto złożenie przez Wykonawcę wraz z Protokołem Odbioru Elementu, iż brak jest jakichkolwiek zaległości w zapłacie wynagrodzenia na rzecz podwykonawców. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca przedstawi dowody uiszczenia wynagrodzenia podwykonawcom.
5. Zamawiający, na co Wykonawca niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę, może wstrzymać płatność faktury częściowej do czasu przedstawienia przez Wykonawcę oświadczeń wszystkich zatrudnionych przez niego podwykonawców, o tym, że otrzymali od Wykonawcy wynagrodzenie za prace wykonane w ramach realizacji przedmiotu objętego niniejszą Umową wraz z podaniem wysokości otrzymanego wynagrodzenia oraz że z tego tytułu nie posiadają żadnych niezaspokojonych roszczeń. Wstrzymanie przez Zamawiającego płatności faktury następuje do wysokości kwoty stanowiącej sumę niezaspokojonych roszczeń podwykonawców, wraz z należnościami ubocznymi. Wykonawca wyraża zgodę, aby Zamawiający uiścił część wynagrodzenia



należnego Wykonawcy bezpośrednio na rzecz podwykonawców Wykonawcy ze skutkiem określonym w ust. 7, w przypadku gdy podwykonawcy złożą oświadczenie o braku zaspokojenia ich roszczeń wynikających z robót objętych przedmiotem niniejszej Umowy przez Wykonawcę.

6. Zamawiający może wstrzymać płatność faktury końcowej do czasu usunięcia przez Wykonawcę braków wyszczególnionych w Protokole Odbioru Elementu i potwierdzenia powyższego przez Zamawiającego.
7. Jakikolwiek zobowiązanie Zamawiającego do zapłaty na rzecz Wykonawcy przewidziane w Umowie wygasa w zakresie, w jakim Zamawiający dokonał zapłaty na rzecz podwykonawców zgodnie z ust. 3 i 4 powyżej.

### § 6. Obowiązki szczegółowe Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
  - a. udzielanie Wykonawcy odpowiedzi na pytania dotyczące wątpliwości związanych z realizacją umowy,
  - b. umożliwienie Wykonawcy realizacji Umowy w terminach uzgodnionych przez Strony,
  - c. przystąpienie do odbioru elementu przedmiotu Umowy, osobno dla każdego budynku,
  - d. zapłata uzgodnionego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
  - a) wykonanie przeglądu zgodnie z zapisami niniejszej Umowy oraz załącznikami do Umowy, Zaproszenia, dokumentacją techniczną, przepisami techniczno-budowlanymi i przepisami BiHP i ochrony p.poż.,
  - b) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkie osoby zatrudnione przez Wykonawcę. Wszystkie uwagi Zamawiającego w tym zakresie muszą być załatwione niezwłocznie – jeżeli Wykonawca w wyznaczonym terminie nie usunie nieprawidłowości, Zamawiający może prace z tym związane zlecić osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy,
  - c) przekazanie Zamawiającemu kodów administracyjnych,
  - d) przekazanie Zamawiającemu protokołu z przeprowadzonego przeglądu oraz kopii bezpieczeństwa bazy danych na nośniku zewnętrznym dla każdego budynku,
  - e) posiadanie przez cały okres wykonywania Umowy polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującą swoim zakresem ubezpieczenie działalności podejmowanej przez Wykonawcę w ramach niniejszej Umowy na kwotę nie mniejszą niż 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) PLN. Wykonawca przekaże Zamawiającemu w dniu zawarcia niniejszej umowy kopię zawartej polisy ubezpieczenia. W przypadku nie przekazania przez Wykonawcę kopii polisy ubezpieczenia, Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z powodu okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
3. Wykonawca ponosi od dnia przejęcia frontu robót, pełną odpowiedzialność za szkody powstałe



w wyniku lub w związku z realizacją Umowy poniesione przez Zamawiającego lub osoby trzecie, w tym w szczególności za szkody na zdrowiu lub życiu.

4. Od dnia przejęcia frontu robót Wykonawca ponosi pełne ryzyko zniszczenia, pogorszenia lub uszkodzenia powstałe podczas wykonywanych robót, a także ryzyko zniszczenia, pogorszenia, uszkodzenia lub utraty znajdujących się w miejscu prowadzonych robót urządzeń, sprzętu, lub innych przedmiotów.

### § 7. Odbiory

1. Zamawiający dokonuje odbiorów na podstawie zgłoszenia Wykonawcy gotowości do odbioru. Zgłoszenia gotowości do odbioru elementów robót oraz odbioru końcowego przedmiotu Umowy dokonywane są wyłącznie pisemnym zgłoszeniem na adres :

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o.**

**Biuro Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego**

**ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk,**

do których Wykonawca zobowiązany jest załączyć niezbędne dokumenty związane z odbiorem i dokumentację powykonawczą, w szczególności protokoły z przeprowadzonych przeglądów, kody administracyjne, kopie zapasowe systemu, itp.

2. Termin odbioru końcowego powinien zostać wyznaczony przez Zamawiającego nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego dokonanego zgodnie z zapisami ust.1 niniejszego paragrafu. Z czynności odbioru sporządza się protokół podpisany przez każdą ze Stron. Podpisany protokół stanowi wyłączną podstawę do zakwalifikowania przedmiotu Umowy jako zakończony i pełnowartościowy.
3. Za datę zakończenia całości robót przyjmuje się datę podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. W razie stwierdzenia nie zakończenia przedmiotu Umowy lub niekompletności i istnienia wad dostarczonych dokumentów odbiorowych Zamawiający może odmówić dokonania odbioru i wyznaczyć Wykonawcy dodatkowy termin na usunięcie stwierdzonych wad lub braków. Po upływie powyższego terminu Strony przystąpią do ponownego odbioru. W przypadku ponownego stwierdzenia istnienia okoliczności, o których mowa w zdaniu pierwszym, Zamawiający ma prawo od umowy odstąpić z powodu okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność w terminie 14 dni od dnia ich stwierdzenia.
5. Jeżeli mimo istnienia wad lub braków Zamawiający dokonuje odbioru, Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w ciągu 7 dni, usunięcia wad albo uzupełnienia braków wyszczególnionych w protokole odbioru.

### § 8. Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na wykonane roboty na okres 6



miesiący, liczony od dnia dokonania odbioru albo daty usunięcia usterek zapisanych w Protokole Odbioru Końcowego przedmiotu Umowy.

2. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca na pierwsze wezwanie Zamawiającego, skierowane na adres Wykonawcy wskazany w komparycji Umowy, zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia zgłoszonych mu wad niezwłocznie po otrzymaniu wezwania i usunąć je w technicznie uzasadnionym terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Fakt usunięcia wady musi być pisemnie potwierdzony przez Zamawiającego. W przypadku nie usunięcia wady w wyznaczonym terminie, Zamawiający może na koszt i ryzyko Wykonawcy usunąć wadę własnym staraniem lub zlecić jej usunięcie wykonawcy zastępczemu, na co Wykonawca niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę.
3. Zamawiający zastrzega sobie w okresie trwania gwarancji prawo żądania zwrotu poniesionych przez siebie kosztów związanych z realizacją Umowy w przypadku stwierdzenia, że poszczególne elementy przedmiotu Umowy nie spełniają warunków Umowy, na co Wykonawca niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę.

#### § 9. Kary umowne

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej:
  - a. w razie opóźnienia w wykonaniu całości przedmiotu Umowy – w wysokości 0,5% wynagrodzenia netto określonego w § 4 ust.1 za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu ustalonego w § 3 ust. 1;
  - b. w razie bezzasadnego odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy lub odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy, na skutek okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, w wysokości 20% wynagrodzenia netto określonego w ust.1 § 4;
  - c. w razie niezgłoszenia Zamawiającemu, zgodnie z art. 647<sup>1</sup> § 2 kc, do akceptacji projektu umowy, którą Wykonawca zamierza zawrzeć z podwykonawcą lub zmian zawartej wcześniej umowy, w wysokości 20 % wynagrodzenia netto określonego w ust.1 § 4.
2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Łączny wymiar odszkodowań w postaci kar umownych należnych Zamawiającemu z przyczyn wskazanych w ust. 1 lit. a i b nie przekroczy 30% wynagrodzenia netto określonego w §4 ust.1.
4. Wykonawca wyraża niniejszym zgodę na potrącanie kar umownych z kwot przysługującego mu wynagrodzenia.
5. Postanowienia dotyczące kar umownych mają charakter autonomiczny to znaczy obowiązują one nadal pomimo rozwiązania umowy, odstąpienia od umowy lub jej wygaśnięcia.

#### § 10. Odstąpienia od Umowy

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w całości lub części w szczególności w następujących przypadkach:
  - a. gdy opóźnienie Wykonawcy w stosunku do terminu określonego w §3 ust. 1 przekracza



- 10 dni. Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Zamawiającemu w terminie 14 dni od dnia upływu 10 dnia opóźnienia wykonania Umowy;
- b. gdy Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy w sposób nienależyty. W takiej sytuacji, Zamawiający wezwie go do zmiany sposobu wykonywania Umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni dodatkowy termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od Umowy odstąpić z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu dodatkowego lub powierzyć poprawienie bądź dalsze wykonanie przedmiotu Umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę;
  - c. w przypadku naruszenia postanowień Umowy przez Wykonawcę. Prawo odstąpienia od umowy przysługuje Zamawiającemu w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia naruszenia postanowień Umowy przez Wykonawcę.
2. W przypadku odstąpienia od Umowy, w dniu następnym po doręczeniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, Wykonawca sporządzi przy udziale Zamawiającego protokół inwentaryzacji robót będących w toku, według stanu na dzień odstąpienia od Umowy. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi w tym terminie do sporządzenia protokołu inwentaryzacji, Zamawiający sporządzi protokół jednostronnie i będzie on uważany za prawidłowy i obowiązujący. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za prace należycie wykonane do dnia odstąpienia, w zakresie ustalonym w protokole inwentaryzacji, przy uwzględnieniu wszystkich przysługujących Zamawiającemu kar umownych i odszkodowań.

#### § 11. Postanowienia końcowe

1. Integralną część niniejszej Umowy stanowią następujące załączniki:
  - Załącznik nr 1 - kopia oferty Wykonawcy
  - Załącznik nr 2 - Harmonogram Rzeczowo-Finansowy
  - Załącznik nr 3 - Wzór Protokołu Odbioru Elementu
  - Załącznik nr 4 - Wzór Protokołu Odbioru Końcowego
  - Załącznik nr 5 - Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zgody Stron wyrażonej na piśmie w formie aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny oraz ustawy Prawo budowlane.
4. W przypadku powstania sporu w trakcie wykonywania Umowy strony będą dążyły do jego polubownego załatwienia, a w przypadku braku porozumienia, na drodze sądowej przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. Przeniesienie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności



przeniesienie wierzytelności przysługującej Wykonawcy, wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

6. Jako adresy do doręczeń strony ustalają adresy wskazane w komparycji Umowy. Strony mają obowiązek wzajemnego zawiadamiania się listem poleconym o każdej zmianie siedziby w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zaistnienia tego faktu. W przypadku niepowiadomienia Zamawiającego o zmianie adresu, pismo doręczone na adres strony wskazany w komparycji umowy, uważa się za skutecznie doręczone.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

 **ZAMAWIAJĄCY**

 **WYKONAWCA**

 **RAJCA PRAWNY**

