



Umowa 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 Krajowego Rejestru Sądowego 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:

1. Paweł Lulewicz – Wiceprezes Zarządu

a

..... z siedzibą w, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez, zwaną dalej **Wykonawcą**, którą reprezentuje:

1.

Zamawiający oraz Wykonawca są dalej łącznie zwani „Stronami”, a indywidualnie również „Stroną”.

1. Osoby podpisujące niniejszą Umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygasło do dnia zawarcia Umowy.
2. Niniejsza umowa dotyczy świadczenia usług zarządzania oraz administrowania nieruchomościami wraz z usługami towarzyszącymi dla nieruchomości położonych w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym przy ul. Trzy Lipy 3 w Gdańsku:
 - działka nr 693/1, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - działka nr 693/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk– dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział III Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00064044/9,



- działka nr 684/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - działka nr 685/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - działka nr 686, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - działka nr 687/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - działka nr 687/3, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
 - dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział III Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00187926/4,
3. Zamawiający w celu zoptymalizowania utrzymania i zarządzania wymienioną powyżej Nieruchomością oraz Umowami Najmu zamierza powierzyć usługi zarządzania i administrowania nimi podmiotowi specjalizującemu się w zarządzaniu nieruchomościami.
4. Wykonawca posiada doświadczenie i możliwości wypełnienia powyższego zlecenia i zamierza je przyjąć od Zamawiającego w zakresie oraz na zasadach ustalonych w niniejszej Umowie.
5. Wykonawca oświadcza, że:
- a. przedmiotem prowadzonej przez niego działalności jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (komercyjnymi, biurowymi i usługowymi) oraz świadczenie usług uzupełniających typu, usługi techniczne oraz doradztwa technicznego;
 - b. zarządzanie Nieruchomością będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.)

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

SŁOWNICZEK

Użyte w niniejszej Umowie określenia oznaczają:

- „Budynek” oznacza każdy istniejący budynek posadowiony na terenie Nieruchomości w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym
- „Budżet” oznacza przygotowany przez Wykonawcę i zaakceptowany przez Zamawiającego budżet wydatków i przychodów związanych z funkcjonowaniem Nieruchomości na dany rok kalendarzowy, a gdy umowa jest zawarta na okres krótszy niż rok kalendarzowy, na czas trwania umowy, składający się z następujących elementów:
- (I) budżetu kosztów eksploatacyjnych, w tym koszty remontów,
 - (II) budżetu przychodów;

Michał Koratowski


RADCA PRAWNY
70 41 1



„Lokal”	oznacza lokal/lokale użytkowe położone w Budynku na Nieruchomości, które są przedmiotem Umów Najmu lub są w posiadaniu Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o.o.
„Najemcy”	oznacza najemcę/najemców lub inne podmioty korzystające z Lokali lub innych powierzchni znajdujących się w Budynku na Nieruchomości na podstawie Umów Najmu;
„Nieruchomość Wspólna”	oznacza wszelkie powierzchnie wspólne, takie jak grunt oraz części wspólne w Budynku i urządzenia położone na Nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych Najemców Lokali (np. powierzchnie dachów, elewacji, tereny zielone, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, ciągi windowe, hole, korytarze, parkingi, wejścia i wyjścia, chodniki, place zabaw itp.);
„Obiekt”/„Nieruchomość”	oznacza nieruchomości opisane w punkcie „Budynek” preambuły wraz ze wszelkimi naniesieniami oraz z całą infrastrukturą towarzyszącą, tworzącą funkcjonalną całość;
„Opłaty Eksploatacyjne”	oznaczają opłaty zdefiniowane w treści Umowy Najmu;
„Opłaty Publicznoprawne”	oznacza jakiegokolwiek podatki, cła, opłaty lokalne, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, odsetki należne od tych opłat (w tym również odsetki od zaległości podatkowych), kary oraz wszelkie inne należności i opłaty na rzecz Skarbu Państwa lub organów samorządu terytorialnego i podobnych, które będą należne od Zamawiającego;
„Prawo Budowlane”	oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 t.j. ze zmianami);
„Regulacje Prawne”	oznacza wszelkie powszechnie obowiązujące w dniu zawarcia niniejszej Umowy przepisy prawa polskiego oraz przepisy prawa, które będą obowiązywały po dniu zawarcia niniejszej Umowy;
„Regulamin”	oznacza warunki korzystania przez Najemcę z Lokalu,
„Umowa Najmu”	oznacza każdą umowę oddającą podmiotom trzecim w zamian za czynsz lub inne świadczenia Lokal lub inną powierzchnię zlokalizowaną na terenie Nieruchomości,
„Ustawa o Utrzymaniu Porządku w Gminach”	oznacza ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2017 r., poz. 1289 t.j.).



§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wykonawca oświadcza, że:

- a. jest firmą należycie założoną i działającą zgodnie z prawem Rzeczypospolitej Polskiej;
- b. jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania obowiązków z niej wynikających, wszelkie czynności, jeśli były wymagane, zmierzające do prawidłowego zawarcia i wykonania niniejszej Umowy zostały podjęte i są prawnie wiążące;
- c. nie jest stroną żadnej umowy ani adresatem jakiejkolwiek znanej Wykonawcy decyzji wydanej przez organy administracji rządowej lub samorządowej, które uniemożliwiłyby wykonanie w jakikolwiek sposób zobowiązań określonych w niniejszej Umowie;
- d. zawarcie lub wykonanie niniejszej Umowy nie narusza umowy spółki Wykonawcy ani żadnych innych praw, przepisów administracyjnych lub znanych Wykonawcy decyzji, nakazu organu władzy publicznej, postanowienia lub wyroku sądu lub innego organu władzy lokalnej lub organu rządowego;
- e. obecnie nie toczy się wobec niego żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które mogłoby wpłynąć negatywnie na możliwość przestrzegania lub wykonywania przez Zarządcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy;
- f. przedmiotem prowadzonej przez niego działalności jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami, w tym budynkami biurowymi i komercyjnymi.
- g. w dniu podpisania niniejszej Umowy Wykonawca posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przez firmę Wykonawcy w związku z wykonywaniem zarządu nieruchomościami i świadczeniem usług dodatkowych, w tym za szkody wyrządzone przez osoby, którymi Wykonawca posługuje się przy wykonywaniu swoich czynności, z sumą ubezpieczenia w wysokości 1.500.000 PLN (jeden milion pięćset tysięcy PLN) na jedno i wszystkie zdarzenia i utrzyma przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w powyższym zakresie na warunkach nie gorszych niż obowiązujące w dniu podpisania niniejszej Umowy, kopia polisy stanowi załącznik nr 4;
- h. w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na okres krótszy niż okres obowiązywania niniejszej Umowy, Wykonawca po przedłużeniu umowy ubezpieczenia przedstawi każdorazowo Zamawiającemu kopię nowego dokumentu ubezpieczenia poświadczoną za zgodność z oryginałem w terminie 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy dokumentu ubezpieczenia przez zakład ubezpieczeń;
- i. umowy ubezpieczenia, o których mowa powyżej, nie mogą zawierać ograniczeń lub wyłączeń, które ograniczałyby odpowiedzialność ubezpieczyciela za szkody wyrządzone przez Wykonawcę lub możliwość dochodzenia roszczeń przez



Zamawiającego lub osoby trzeciej z tytułu szkody wyrządzonej przez Wykonawcę lub zarządcę nieruchomości bezpośrednio od ubezpieczyciela;

- j. akceptuje wszystkie warunki przedstawione przez Zamawiającego w Ogłoszeniu o zamówieniu oraz Specyfikacji opublikowanych na stronach BIP Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o.o.
2. Zamawiający oświadcza, że:
- a. posiada tytuł prawny do Nieruchomości oraz jest uprawniony do zawierania Umów Najmu;
 - b. jest spółką należycie założoną i działającą zgodnie z prawem Rzeczypospolitej Polski;
 - c. jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania obowiązków z niej wynikających oraz że wszelkie czynności, zmierzające do prawidłowego zawarcia i wykonania niniejszej Umowy zostały podjęte i są prawnie wiążące.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje na zasadzie wyłączności obowiązki Zarządcy Nieruchomości, w zakresie:
 - a. Świadczenie usług administrowania Obiektami i zarządzania Nieruchomościami, których wykaz stanowi załącznik nr 5,
 - b. Świadczeniu usług technicznych, których wykaz stanowi załącznik nr 6
2. Wycenę usług określa niniejsza Umowa.
3. Wykaz Obiektów wraz z podstawowymi danymi o nieruchomościach i Budynkach stanowi załącznik nr 7
4. Wykonawca jest zobowiązany do rozpoczęcia wykonywania obowiązków umownych z dniem protokolarnego przekazania Wykonawcy Obiektu w zarząd.

§ 3

OGÓLNE OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO I WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się zarządzać i utrzymywać Nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej Umowy, wraz z jej Załącznikami oraz dołożyć najwyższej staranności w każdym swoim działaniu stanowiącym wypełnienie obowiązków nałożonych niniejszą Umową.
2. Wykonawca pełni wszystkie funkcje zarządcze przewidziane niniejszą Umową, w szczególności Wykonawca odpowiedzialny jest (w ramach zapewnionych przez Zamawiającego środków finansowych) za przestrzeganie Regulacji Prawnych w zakresie bezpieczeństwa, higieny i utrzymywania należytego stanu technicznego Nieruchomości oraz zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o Regulacjach Prawnych, które mogą mieć wpływ na Budżet oraz prawa i obowiązki Zamawiającego jako właściciela Nieruchomości.
3. Wykonawca zobowiązuje się do współpracy z Zamawiającym przy wykonywaniu Umowy,



w szczególności do udzielania wszelkich informacji związanych z zarządzeniem Nieruchomościami Zamawiającego, na jego wniosek, w terminie (o ile to możliwe) nie dłuższym niż 7 dni.

4. Wykonawca i Zamawiający (bądź ich przedstawiciele), co najmniej raz na miesiąc będą się spotykać w miejscu wskazanym przez Zamawiającego (siedziba zamawiającego bądź Obiekty będące przedmiotem Umowy) celem omówienia zarządzania Obiektem i wszystkich spraw, które powinny zostać przedstawione Zamawiającemu zgodnie z niniejszą Umową.
5. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy na czas trwania umowy nieodpłatnie do dyspozycji pomieszczenia administracyjne oraz gospodarcze w celu należytego wykonywania zlecenia oraz przechowywania narzędzi.
6. Przedstawiciele oraz pracownicy, współpracownicy czy podwykonawcy Wykonawcy obowiązani są do noszenia czystego ubioru adekwatnego do rodzaju wykonywanych czynności odpowiadającego przepisom BHP na danym stanowisku pracy oraz powinni posiadać czytelnie umieszczone firmowe identyfikatory imienne oraz logo firmy na odzieży.
7. Wykonawca ponosi 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 oraz w mieniu, z wyjątkiem szkody będącej następstwem wyłącznej winy Zamawiającego lub samego poszkodowanego. Odpowiedzialność ta obejmuje zarówno szkody rzeczywiste, jak również utracone korzyści. W tym samym zakresie Wykonawca odpowiada za szkody wynikłe z zachowania osób, którymi posługuje się przy realizacji Umowy, w szczególności jego pracowników i podwykonawców.

§ 4

OBOWIĄZKI WYKONAWCY ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM OPERACYJNO-TECHNICZNYM

1. W zakresie prowadzenia zarządu operacyjno-technicznego Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a. zapoznania się z treścią zawartych umów ubezpieczeniowych i wyrażania opinii Zamawiającemu odnośnie zawartego ubezpieczenia nieruchomości oraz treści polis ubezpieczeniowych oraz rekomendowania dodatkowych zapisów lub innych propozycji polis ubezpieczeniowych dostępnych na rynku;
 - b. pilnowania, aby Obiekty posiadały aktualne polisy oraz utrzymywania stałych kontaktów z ubezpieczycielami Nieruchomości w celu monitorowania ważności polisy oraz jej ewentualnej zmiany w przypadku, gdy nastąpi zmiana stanu faktycznego lub warunków rynkowych;
 - c. informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na ważność ubezpieczenia oraz jego koszty, informowania o wszelkich szkodach i zdarzeniach mających znaczenie dla wykonywania uprawnień i obowiązków Zamawiającego na podstawie polis ubezpieczeniowych;

Michał Koralewski
RADCA PRAWNY
Z.P.M.A.



- d. występowania w kontaktach z ubezpieczycielami Nieruchomości w odniesieniu do likwidacji szkód wyrządzonych na terenie Nieruchomości, w tym w sprawach w toku na dzień zawarcia Umowy, w zakresie przekazywania informacji potrzebnych do likwidowania szkody, nadzorowania ubezpieczyciela w procesie likwidacji szkody, jak również wypłaty odszkodowania;
- e. udziału w postępowaniach sądowych po stronie Zamawiającego dotyczących bezpośrednio bądź pośrednio roszczeń odszkodowawczych, z zastrzeżeniem, że Wykonawca nie będzie prowadzić w imieniu Zamawiającego ewentualnych postępowań sądowych, dotyczących swym zakresem bezpośrednio bądź pośrednio roszczeń odszkodowawczych – w takim przypadku wystąpi do Zamawiającego o wskazanie prawnika właściwego do prowadzenia sporu sądowego celem przekazania mu dokumentów oraz informacji dotyczących roszczeń odszkodowawczych;
- f. administrowania wszelką korespondencją związaną z codziennym zarządzaniem Nieruchomością, prowadzenia ewidencji korespondencji w formie elektronicznej oraz papierowej, w szczególności korespondencji z Najemcami, w tym przygotowywania odpowiedzi w imieniu Zamawiającego w bieżących sprawach, przy czym korespondencja przychodząca i wychodząca będzie przekazywana w formie skanu w tym samym dniu oraz archiwizowana i dostępna do wglądu dla Zamawiającego na terenie Nieruchomości lub w siedzibie Wykonawcy;
- g. prowadzenia dla Budynków księzek obiektu budowlanego zgodnie z Prawem Budowlanym;
- h. zorganizowania i nadzorowania procesu przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego Nieruchomości, w tym Budynków, zgodnie z Prawem Budowlanym oraz na prośbę Zamawiającego także Lokali będących przedmiotem najmu;
- i. zapewnienia ciągłości zaopatrzenia Nieruchomości w wodę, energię elektryczną, energię cieplną oraz we wszelkie inne media wymagane dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości;
- j. zapewnienia wywozu odpadów i śmieci, odbioru ścieków i innych nieczystości;
- k. utrzymania zgodnie z obowiązującymi przepisami oznakowania części przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz dróg ewakuacyjnych oraz oznakowania parkingów, włącznie z oznakowaniem znajdującym się bezpośrednio w ich pobliżu;
- l. utrzymania w należytym stanie technicznym Nieruchomości wraz z instalacjami, a w szczególności prowadzenia bieżących napraw oraz konserwacji Budynku oraz urządzeń i instalacji w nim się znajdujących, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, przepisami o ochronie przeciwpożarowej, przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisami wykonawczymi i innymi mającymi zastosowanie oraz zasadami prawidłowej gospodarki w ramach zatwierdzonego przez Zamawiającego Budżetu.
- m. zorganizowania i realizacji procesów monitorowania i usuwania awarii zgłoszonych przez Najemców lub Zamawiającego na obszarze Nieruchomości,



w tym Budynków oraz Lokali będących przedmiotem najmu, przez co Strony rozumieją, przeprowadzenie na zlecenie Zamawiającego analizy rynkowej i zaproponowanie najkorzystniejszych wykonawców prac niezbędnych do usunięcia awarii, z przedstawieniem kosztów i przesłank rękojmi należytego wykonania prac; obowiązek przeprowadzenia analizy nie dotyczy przypadków, gdy awaria usuwana będzie w ramach uprawnień przysługujących z tytułu rękojmi lub gwarancji;

- n. opracowania do końca roku kalendarzowego wykazu rzeczowego wraz z harmonogramem koniecznych do wykonania usług w następnym roku kalendarzowym - związanych z prawidłową eksploatacją nieruchomości, w tym przeglądów gwarancyjnych i serwisowych, przeglądów technicznych budynków. Przedmiotowy wykaz Wykonawca musi przesłać do Zamawiającego do dnia 31 grudnia w celu zatwierdzenia. Zamawiający w terminie do 14 dni od daty otrzymania wyrazi swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie. W pierwszym roku obowiązywania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do aktualizacji/uzupełnienia dokumentów wskazanych w zdaniu 1, w terminie do końca I kwartału danego roku od zawarcia Umowy.
- o. zorganizowania i realizacji nadzoru nad wykonaniem usług gwarancyjnych i serwisowych związanych z prawidłowym użytkowaniem i eksploatacją Nieruchomości, w tym Budynków oraz Lokali będących przedmiotem najmu; na zlecenie Zamawiającego Wykonawca zobowiązuje się do doboru z zachowaniem należytej staranności firm i osób odpowiedzialnych za wykonanie czynności oraz podpisywanie z nimi stosownych umów i sprawowania nad nimi kontroli. Dobór firm będzie się odbywał na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego Budżetu.
- p. wykonywania na polecenie Zamawiającego wszelkich innych czynności jakie są niezbędne dla prawidłowego wykonywania przez Wykonawcę zarządu operacyjno- technicznego Budynku.

2. Ponadto, Wykonawca jest zobowiązany do:

- a. kontroli obiegu dokumentów kosztowych (faktur) dotyczących Obiektu w zakresie weryfikacji zasadności ponoszenia danego kosztu;
- b. dostarczania do Zamawiającego dokumentów kosztowych opisanych zgodnie z Zasadami przekazanymi przez Zamawiającego wraz z wnioskiem o ich zapłatę;
- c. występowania w imieniu Zamawiającego w kontaktach z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej, przedsiębiorcami zewnętrznymi, po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym stanowiska w danej sprawie,
- d. zgłaszania propozycji zmian/uaktualnienia już funkcjonujących poniżej wymienionych regulaminów bądź procedur związanych z korzystaniem z Lokali, funkcjonowaniem Obiektu, Nieruchomości Wspólnej i przedstawienia ich do zatwierdzenia Zamawiającemu:
 - Regulaminu korzystania z Nieruchomości Wspólnych i Lokalu przeznaczony dla Najemców
 - Instrukcji Technicznej dla poszczególnych Lokali i Budynków

- Regulaminu Ruchu Osobowego i Rzeczowego, w tym Procedur związanych z dystrybucją kluczy, kart wejściowych dla Najemców oraz firm świadczących usługi na rzecz Obiektu
 - Procedur bezpieczeństwa obowiązujących w razie zagrożenia oraz w razie awarii;
 - Procedur oraz Planu przeglądów i konserwacji okresowych PPM (Planned Preventive Maintenance)
- e. w przypadku konieczności opracowania nowych regulaminów i procedur wymienionych w lit. d powyżej związanych z korzystaniem z Lokali, funkcjonowaniem Obiektu oraz Nieruchomości Wspólnej lub konieczności opracowania nowych regulaminów i procedur nie wymienionych w lit. d, a związanych z korzystaniem z Lokali, funkcjonowaniem Obiektu oraz Nieruchomości Wspólnej i których konieczność opracowania przewidują przepisy prawa lub Zamawiający tak postanowi, Wykonawca opracuje te regulaminy i procedury w ramach uzgodnionych rozliczeń dodatkowych z Zamawiającym.
- f. zgłaszania propozycji zmian do posiadanych przez Zamawiającego Planów Zarządzania Budynkami, a w przypadku konieczności opracowania nowych Planów przez Wykonawcę, Zamawiający zleci ich wykonanie z uwzględnieniem bieżących i prognozowanych wskaźników ekonomicznych za oddzielnym wynagrodzeniem uzgodnionym przez Strony.
- g. monitorowania przestrzegania Regulacji Prawnych, Umów Najmu, a w szczególności Regulaminu oraz Instrukcji Technicznej przez Najemców, Współużytkowników oraz innych osób przebywających na terenie Nieruchomości;
- h. współdziałania oraz przestrzegania wszelkich procedur wdrażanych przez Zamawiającego i związanych z zarządzaniem Obiektem, Umowami Najmu oraz postanowieniami niniejszej Umowy;
- i. monitorowania przestrzegania Regulacji Prawnych w zakresie gospodarowania odpadami na terenie Nieruchomości przez Najemców i Współużytkowników oraz informowania Zamawiającego o dostrzeżonych przypadkach naruszeń w tym zakresie, a także podejmowania stosownych działań względem Najemców dla zaprzestania tych naruszeń oraz obciążania Najemców kosztami wynikłymi z tych naruszeń
3. Zamawiający ma prawo doprecyzować w trakcie wykonywania niniejszej umowy zakres obowiązków i czynności Wykonawcy oraz sposób ich wykonania. W razie sporu jak należy rozumieć dany obowiązek nałożony niniejszą umową na Wykonawcę, Wykonawca wykona swój obowiązek w sposób wskazany przez Zamawiającego.

§ 5

OBOWIĄZKI WYKONAWCY ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM UMOWAMI NAJMU

1. Wykonawca podejmie działania zmierzające do wykorzystania Lokali przeznaczonych pod wynajem, to jest do:
 - a. utrzymywania bieżących kontaktów, w szczególności organizacji spotkań na



- prośbę Zamawiającego, z Najemcami lub ich przedstawicielami oraz - jeśli zajdzie taka potrzeba - organizacji spotkań na terenie Nieruchomości celem omówienia wszelkich spraw związanych z zarządzaniem Nieruchomością, przestrzeganiem Regulaminu oraz Instrukcji Technicznej przez Najemców;
- b. doradzania Zamawiającemu w zakresie wszelkich spraw związanych z zawartymi Umowami Najmu, w tym w sprawie złożonych wniosków dotyczących pozwoleń i zgód odnośnie potencjalnych cesji Umów Najmu lub zmiany ich warunków, wszelkich zobowiązań i zaległości Najemców względem Zamawiającego, zmiany obciążeń, podnajmu lub innych form zmiany dotyczącej Najemcy lub jakiegokolwiek zgody na wprowadzenie przeróbek lub zmiany sposobu użytkowania Lokali;
 - c. doradzania i współpracy z Zamawiającym przy wynajmie powierzchni najmu w Obiekcie;
 - d. bieżącego monitorowania stanu najmu Obiektu, kondycji poszczególnych Najemców, ewentualnych zagrożeń związanych z wystąpieniem wakatów.
2. Wykonawca zobowiązany jest do podejmowania działań zmierzających do właściwego zrealizowania postanowień obowiązujących Umów Najmu, to jest do:
- a. przygotowania danych niezbędnych do zafakturowania należności wynikających z Umów Najmu, w tym poprzez przekazywanie informacji o zaistnieniu warunków uprawniających Zamawiającego do waloryzacji czynszu lub innych opłat przewidzianych w umowie; obowiązek powyższy Wykonawca zobowiązany jest wykonać przed dniem, od którego Zamawiający uprawniony jest do zmiany wysokości czynszu lub innej opłaty wynikającej z Umowy najmu;
 - b. nadzorowania przestrzegania Zarządzeń, Procedur i Regulaminów obowiązujących Najemców na terenie Obiektu, w szczególności naliczanie i egzekwowanie w imieniu Zamawiającego kar wynikających z ww. Regulacji oraz Umowy Najmu, które zostaną naliczone przez Zamawiającego;
 - c. nadzorowanie przestrzegania przez Najemców warunków Instrukcji Technicznej oraz koordynacja i zapewnienie wykonania wszelkich obowiązków Zamawiającego wynikających z Instrukcji Technicznej;
 - d. niezwłoczne informowanie Najemców oraz Zamawiającego o konieczności wejścia w sytuacjach nadzwyczajnych do Lokalu zgodnie z warunkami opisanymi w Umowach Najmu.
 - e. Monitorowanie rozliczeń opłat eksploatacyjnych i opłat indywidualnych oraz przygotowywanie oraz weryfikacja szczegółowego rozliczenia takich kosztów na prośbę Wynajmującego;
3. Wykonawca utrzymuje kontakt z Najemcami oraz, na żądanie Zamawiającego, przygotowuje i organizuje prezentację lokali oraz podpisywanie Umów Najmu lub ich aneksów z wybranymi Najemcami.
4. Wykonawca udostępnia Lokale wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego w imieniu Zamawiającego lub Najemcy, jeżeli Zamawiający wystąpi z takim żądaniem.
5. Wykonawca na wyraźną prośbę Zamawiającego uczestniczy w rozpatrywaniu wniosków i skarg oraz uczestniczy w czynnościach związanych z obejmowaniem i opuszczaniem Lokali przez Najemców.

6. Wykonawca może udostępnić na pisemną prośbę Najemcy dane kontaktowe podmiotów lub osób działających w jego imieniu.
7. W zakresie zarządzania Umowami Najmu Wykonawca oświadcza, że będzie zapoznawał się z umowami zawieranymi z Najemcami.
8. Wykonawca będzie organizował i zapewniał usuwanie usterek i awarii w Lokalach w ramach realizowanych usług technicznych oraz zapewni Zamawiającemu oraz Najemcom kontakt drogą elektroniczną i telefoniczną 24h przez 7 dni w tygodniu w celu zgłaszania awarii oraz innych nagłych wypadków i zdarzeń, do powyższych obowiązków stosuje się odpowiednio postanowienie § 4 ust. 1 lit. m) Umowy.

§ 6

OBYWIAŹKI ZAMAWIAJĄCEGO I WYKONAWCY ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM FINANSOWYM NIERUCHOMOŚCIĄ

1. W ramach zarządzania Budżetem kosztów eksploatacyjnych Wykonawca jest zobowiązany do:
 - a. przygotowywania Budżetu kosztów eksploatacyjnych zgodnie z zasadami określonymi wspólnie z Zamawiającym. Zamawiający zobowiązany jest do przedstawienia w formie pisemnej wytycznych do przygotowania Budżetu kosztów eksploatacyjnych w terminie do 30 września roku poprzedzającego wykonanie Budżetu.
 - b. przestrzegania realizacji Budżetu kosztów eksploatacyjnych;
 - c. realizacji zadań określonych w Budżecie kosztów eksploatacyjnych według następujących zasad:
 - koszty powinny być ponoszone w poszczególnych grupach i okresach zgodnie z budżetem kosztów eksploatacyjnych, z wyjątkiem sytuacji określonej poniżej;
 - w wyjątkowych sytuacjach Wykonawca ma prawo do:
 - i. przenoszenia kosztów w ramach poszczególnych grup kosztowych na inne miesiące niż planowano pod warunkiem, że takie przesunięcie nie przekroczy terminu jednego miesiąca naprzód lub wstecz licząc od miesiąca, w którym zaplanowany był dany wydatek; następująca zmiana nie wymaga akceptacji Zamawiającego
 - ii. przenoszenia kosztów po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego na inne podgrupy w ramach tego samego miesiąca;
 - d. w sytuacjach uzasadnionych dobrem Nieruchomości, w tym m.in. ograniczeniem ryzyka zagrożenia zdrowia lub życia bądź ograniczeniem ryzyka wystąpienia znacznych strat w majątku oraz w przypadkach ryzyka powstania innych poważnych szkód związanych z funkcjonowaniem Nieruchomości, Wykonawca ma prawo podjąć działania, w tym ponieść koszty, nawet jeśli wiązałoby się to z przekroczeniem kosztów określonych w Budżecie kosztów eksploatacyjnych;



w takiej sytuacji Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o poniesionym wydatku; w przypadku, gdy możliwość wystąpienia opisanych powyżej sytuacji uzasadnionych dobrem Nieruchomości da się przewidzieć, Wykonawca niezwłocznie winien powiadomić Zamawiającego o konieczności zapobieżenia takim sytuacjom, niezależnie od wielkości środków przewidzianych w Budżecie

2. W zakresie prowadzenia zarządzania finansowego Nieruchomością oraz zarządzania Budżetem przychodów Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a. przygotowywania Budżetu przychodów zgodnie z zasadami określonymi wspólnie z Zamawiającym,
 - b. przygotowania zestawień do zafakturowania Najemców;
 - c. tworzenia Budżetu w zakresie kosztów eksploatacyjnych oraz prognoz opłat licznikowych w oparciu o plan finansowy Zamawiającego;
 - d. wsparcia Zamawiającego w zakresie utrzymywania środków w wysokości koniecznej do terminowego uiszczania wydatków zgodnych z Budżetem, w szczególności składek ubezpieczeniowych, opłat za media, Opłat Publicznoprawnych oraz innych kosztów związanych z bieżącym funkcjonowaniem Nieruchomości;
 - e. weryfikacji aktualnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od Nieruchomości i terminów ich płatności oraz informowania Zamawiającego o ich wysokości i terminach ich płatności;
 - f. reprezentowania Zamawiającego w przypadku sporu w związku z podwyższeniem przez uprawnione organy administracji publicznej kwoty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i/lub zaangażowania doradców prawnych Zamawiającego w prowadzenie powyższego sporu;
 - g. współpracy z Zamawiającym odnośnie windykacji należności zgodnie z procedurą ustaloną przez Zamawiającego.
3. Istotne naruszenia postanowień Umów Najmu oraz naruszenia dokonywane przez Najemców w sposób uporczywy będą niezwłocznie raportowane przez Wykonawcę do Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o zbliżających się terminach wygaśnięcia umów ubezpieczenia Nieruchomości, a także zobowiązany jest do:
 - a. w razie wystąpienia szkody na terenie Nieruchomości - kontroli sposobu i skuteczności likwidacji szkody, a w razie potrzeby do uruchomienia pomocy prawnej w celu likwidacji szkody przez ubezpieczyciela;
 - b. wystąpienia do Zamawiającego o zaangażowanie doradcy prawnego właściwego do prowadzenia sporu sądowego, przekazywania mu dokumentów oraz informacji dotyczących roszczeń odszkodowawczych w przypadku braku częściowej lub całkowitej likwidacji szkody przez ubezpieczyciela.
5. W ramach zarządzania Budżetem Wykonawca będzie zobowiązany do przestrzegania Budżetu w zakresie kosztów.

Michał Koruciewicz

RAJCA PRAWNY

21.11.21

§ 7

RAPORTOWANIE

1. Wykonawca zobowiązany jest do zdawania Zamawiającemu comiesięcznych raportów związanych ze sprawowaniem zarządu. Formę raportu zaproponuje Wykonawca do akceptacji przez Zamawiającego, natomiast wykaz zagadnień, których dotyczy, został wyszczególniony w ust. poniżej.
2. Wykonawca będzie dostarczał Zamawiającemu Raport Miesięczny, przygotowywany w formie tabelarycznej, w terminie do 15-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego treść musi zawierać m.in. następujące informacje:
 - a. okres za jaki został opracowany Raport Miesięczny;
 - b. dane adresowe Budynku i Nieruchomości;
 - c. raport o stanie najmu (zbiorczy);
 - d. krótka ocena stanu technicznego, zawierająca podstawowe informacje na temat uzasadnionych i niezbędnych napraw i przeglądów Obiektu;
 - e. raport z listą Najemców naruszających Umowę Najmu oraz Regulaminy i z informacją o naruszeniach oraz wysokością kar umownych;
 - f. raport o postępie wynajmu wakatów w Nieruchomości, o ile taki proces rozpoczęto;
 - g. informację o wszelkich naprawach, usunięciach awarii i interwencjach służb technicznych;
 - h. informacje o incydentach z udziałem ochrony lub przedstawicieli Wykonawcy dotyczących bezpieczeństwa lub innych zdarzeń na terenie Nieruchomości, w tym zdarzeń wymagających zgłoszenia do Ubezpieczyciela;
 - i. zagrożenia i ryzyka; mogące wpłynąć na bezpieczeństwo ludzi i stan zarządzanego mienia;
 - j. wnioski i rekomendacje; jw.
3. Każdorazowa zmiana wzoru raportu wymaga dodatkowego uzgodnienia z Zamawiającym zawartego w formie pisemnej, z zastrzeżeniem, że zmiana wzoru raportu nie będzie powodować konieczności zwiększenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy, określonego w niniejszej Umowie i nie stanowi zmiany Umowy.
4. Wykonawca niezależnie od raportów przedstawianych cyklicznie będzie na bieżąco informował Zamawiającego za pośrednictwem poczty elektronicznej o wszelkich sprawach istotnych dla właściwego funkcjonowania Obiektu, a w szczególności zobowiązany jest do:
 - a. niezwłocznego informowania Zamawiającego o dostrzeżonych wadach i usterkach Obiektu w tym Lokalu (wraz z propozycją rozwiązania problemu), które:
 - mają wpływ na uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi;
 - mogą powodować obniżenie wartości Nieruchomości;
 - mogłyby stanowić powód do wypowiedzenia Umów Najmu przez Najemcę;
 - mogą pogorszyć bezpieczeństwo Obiektu.
 - b. niezwłocznego przekazywania Zamawiającemu informacji na temat wszelkich



- zdarzeń w Obiekcie, które mogą być przyczyną roszczeń odszkodowawczych kierowanych przeciwko Zamawiającemu lub jego pracownikom wraz z opinią Wykonawcy na temat zdarzenia;
- c. informowania Zamawiającego o ewentualnych zagrożeniach stanu wynajmu powierzchni Obiektu (zła sytuacja finansowa Najemców itp.) wraz z propozycjami rozwiązania problemu;
 - d. informowania Zamawiającego o jakichkolwiek jawnych naruszeniach jakiegokolwiek Umowy Najmu lub o jakichkolwiek niezgodnych z prawem lub podejrzanych działaniach lub zaniedbaniach lub okolicznościach odnoszących się do użytkowania lub zajmowania Obiektu przez Najemców jak najszybciej po zaobserwowaniu zdarzenia przez Zarządcę. We wszystkich tego typu sprawach Wykonawca będzie konsultował konieczność podjęcia odpowiednich działań z Zamawiającym.
5. Wykonawca będzie przysyłał raporty za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt b).
6. Wykonawca będzie przysyłał istotne maile i istotne raporty w wersji elektronicznej, zarówno bezpośrednio do konkretnych osób wskazanych przez Zamawiającego, jak i dodatkowo z ogólnego adresu e-mail Wykonawcy na ogólny adres Zamawiającego celem archiwizacji dokumentów.
7. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania odpowiedniego z punktu widzenia wykonania Umowy sprzętu komputerowego, skanera i drukarki w biurze udostępnionym przez Zamawiającego.

§ 8

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający zobowiązany jest do współpracy z Wykonawcą przy wykonywaniu przez niego Umowy, w szczególności do terminowego udzielania odpowiedzi na pytania, pełnomocnictw do zawierania umów oraz innych koniecznych informacji.
2. Zamawiający będzie regulował w terminie należności z tytułu umów związanych z funkcjonowaniem Obiektów, w tym przede wszystkim opłaty za dostawę mediów, koszt polis ubezpieczeniowych, opłaty za wykonane czynności specjalistycznych służb technicznych tj. DT czy służby kominiarskie.
3. Zamawiający zobowiązany jest do przekazania Wykonawcy bez zbędnej zwłoki:
 - a. kopii umów związanych z funkcjonowaniem Obiektu (np. umowy o dostawę mediów, ochronę, konserwację, itp.), jeśli Zamawiający zawarł takie umowy bez pośrednictwa Wykonawcy, a mogą mieć one wpływ na Budżet;
 - b. informacji o zawartych przez Zamawiającego umowach ubezpieczeniowych dotyczących zarządzania Obiektem wraz z kopiami polis;
 - c. innych umów, których następstwem są zobowiązania finansowe Zamawiającego mające wpływ na realizację Budżetu;
4. Zamawiający zobowiązany jest do zapewnienia nieodpłatnie Wykonawcy:
 - a. umeblowanego lokalu biurowego na potrzeby wykonywania przez Wykonawcę niniejszej Umowy, wyposażonego w środki łączności: Internet, telefon;

- b. Pomieszczenia technicznego umożliwiającego wykonanie doraźnych napraw wyposażenia Budynku;
 - c. pomieszczenia magazynowego z dogodnym wejściem z poziomu gruntu dla potrzeb przechowywania materiałów oraz podręcznego sprzętu niezbędnego do realizacji zadań wynikających z Umowy;
5. Zamawiający ma prawo do wizytowania Obiektu także w towarzystwie Wykonawcy lub przedstawiciela Wykonawcy. Raporty sporządzone po przeprowadzeniu wizytacji muszą zawierać podpis przedstawiciela Wykonawcy biorącego udział w wizytacji.

§ 9

WYNAGRODZENIE

1. Tytułem wynagrodzenia za czynności wynikające z Umowy oraz opisane w załącznikach. Wykonawca otrzymywać będzie miesięczną kwotę PLN netto (słownie: i 00/100 złotych), powiększoną o należny podatek VAT.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie płatne miesięcznie po jego zakończeniu, w terminie dni od otrzymania przez Zamawiającego faktury VAT, poprawnie wystawionej po zakończeniu danego miesiąca.
3. Wynagrodzenie dodatkowe nieujęte w ust. 1 będzie płatne miesięcznie po jego zakończeniu, w terminach i na warunkach określonych w ust.2. Do faktury VAT należy dołączyć kopię zlecenia wystawionego przez Zamawiającego na prace dodatkowe oraz kopię protokołu odbioru tych prac „bez zastrzeżeń”.
4. Strony ustalają, że w przypadku zmiany kosztów pracy (koszty wynagrodzeń, koszty ubezpieczeń, koszty podatków) – Wykonawca może zwrócić się z wnioskiem o waloryzację stawek kontraktowych, wynikających z kosztów składowych zarządzania nieruchomością. Wniosek, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie jest dla Zamawiającego wiążący.
5. Strony ustalają, że w przypadku zmiany kosztów składowych zarządzania nieruchomością – na podstawie zmienionych cen od dostawców usług zewnętrznych - Wykonawca może zwrócić się z wnioskiem o waloryzację stawek kontraktowych, wynikających z kosztów składowych zarządzania nieruchomością. Wniosek, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie jest dla Zamawiającego wiążący.
6. Z uwagi na niezależne od Zamawiającego ograniczenia dotyczące kompletności dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej będącej w posiadaniu Zamawiającego oraz ograniczenia możliwości określenia wszystkich koniecznych do wykonania świadczeń i czynności w poszczególnych rodzajach usług wynikające z ograniczeń wizji lokalnej, Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmian do zawartej przez Strony niniejszej umowy na zasadach wzajemnych uzgodnień stron i negocjacji.
7. Zmiany wskazane w ust. 6 mogą zostać zaproponowane i zatwierdzone przez Strony w terminie do 3 miesięcy od daty przejęcia nieruchomości w zarządzanie przez Wykonawcę – po wykonaniu następujących czynności:
 - a. szczegółowej weryfikacji stanu dokumentacji formalnej i technicznej obiektów i naniesień na nieruchomościach oraz przeglądu technicznego budynków i budowli przez Wykonawcę, który wykaże ewentualne niezgodności w stosunku



- do informacji wykazanych przez Zamawiającego w SIWZ.
- b. przedstawieniu informacji wskazanych w ust. a w formie raportu „o stanie nieruchomości” wraz ze stosownymi rekomendacjami, uwagami i zaleceniami popartymi obowiązującymi przepisami lub normami technicznymi oraz propozycją korekt wynagrodzenia będącego następstwem wykazanych rozbieżności
 - c. dostarczeniu Zamawiającemu przedmiotowego raportu wskazanego w ust. b w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty przejęcia nieruchomości z propozycją zmian zapisów zawartej umowy.
 - d. przedstawienia przez Zamawiającego – w terminie nie dłuższym niż:
 - 1 miesiąc od daty przyjęcia raportu wskazanego w ust. b, c - swojego stanowiska w stosunku do treści przedmiotowego dokumentu i następstw zmian do zawartej umowy z niego wynikających
8. W nawiązaniu do treści ust. 6 zmiany mogą dotyczyć następujących obszarów uzgodnień:
- a. warunków płatności wynagrodzenia, w tym wynikających z:
 - zmiany ustawowej stawki podatku od towarów i usług – zmianie ulegnie wysokość wynagrodzenia Wykonawcy adekwatnie do wprowadzonej zmiany wysokości stawki VAT. Zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy będzie dokonana w oparciu o dane dotyczące ceny ofertowej w rozbiciu na cenę netto i VAT, które Wykonawca przedłoży Zamawiającemu przed podpisaniem umowy. Zmiana będzie obowiązywała nie wcześniej niż od momentu wejścia w życie znowelizowanych przepisów dotyczących przedmiotowej materii.
 - zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 1 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 2008 ze zm.), jeżeli zmiana ta będzie miała wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, a Wykonawca potwierdzi ten fakt poprzez przedłożenie Zamawiającemu wiarygodnych wyliczeń i dowodów, które następnie zostaną zaakceptowane przez Zamawiającego, umożliwiając tym samym zmianę wynagrodzenia Wykonawcy. Zmiana wynagrodzenia, będzie adekwatna do bezpośrednich następstw zmiany przedmiotowych przepisów wykazanych w należyty sposób przez Wykonawcę. Zmiana będzie obowiązywała nie wcześniej niż od momentu wejścia w życie znowelizowanych przepisów dotyczących przedmiotowej materii.
 - w razie zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, a Wykonawca potwierdzi ten fakt poprzez przedłożenie Zamawiającemu wiarygodnych wyliczeń i dowodów, które następnie zostaną zaakceptowane przez Zamawiającego, umożliwiając tym samym zmianę wynagrodzenia Wykonawcy. Zmiana wynagrodzenia, będzie adekwatna do bezpośrednich następstw zmiany przedmiotowych przepisów wykazanych w należyty sposób przez Wykonawcę. Zmiana będzie obowiązywała nie wcześniej niż od momentu wejścia w życie znowelizowanych przepisów dotyczących przedmiotowej materii.
 - b. zakresu świadczeń i wykonywanych czynności przez Wykonawcę – w poszczególnych rodzajach świadczonych usług - nie wykraczającego poza określenie Przedmiotu Umowy.

Mieczysław Koralewski
RADCA PRAWNY
29.11.13



- c. osób przewidzianych do wykonania Przedmiotu Umowy z zastrzeżeniem, że zmiana taka może nastąpić jedynie na osobę/osoby o kwalifikacjach i doświadczeniu co najmniej identycznych jak osoby/osób, których zmiana dotyczy,
 - d. podwykonawstwa w zakresie powierzenia podwykonawcom innej części Przedmiotu Umowy niż wskazana w Ofercie Wykonawcy,
 - e. terminu realizacji umowy.
 - f. wysokości wynagrodzenia
9. W nawiązaniu do treści ust. 6 zmiany dotyczące obszarów uzgodnień wyszczególnionych w ust. 8 mogą być dokonane w następujących przypadkach:
- a. zawsze gdy zmiany są merytorycznie i technicznie korzystne dla Zamawiającego,
 - b. ograniczenia zakresu dostaw wynikającego z braku środków finansowych Zamawiającego,
 - c. likwidacji lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
 - d. zmiany nr konta Wykonawcy lub innych danych podmiotowych,
 - e. zmiany przepisów prawa (w tym przepisów podatkowych) mających wpływ na warunki realizacji Umowy.

§ 10

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy ustala się w wysokości 5% łącznej ceny brutto za cały okres realizacji Umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy należy wnieść w jednej lub w kilku formach określonych w art. 148 ust. 1 Ustawy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zabezpiecza w szczególności terminowe wykonywanie obowiązków umownych oraz roszczenia o szkodę powstałe na skutek niewykonywania lub nienależytego wykonania Umowy.
4. Dowód wniesienia zabezpieczenia zostanie przedstawiony Zamawiającemu przed zawarciem umowy.
5. W trakcie realizacji umowy Zleceniobiorca może za zgodą Zamawiającego dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form określonych w art. 148 ust. 1 ustawy z 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015, poz. 2164 jt.). Zmiana formy zabezpieczenia jest dokonywana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości i nie powoduje zmiany Umowy.
6. Kwota zabezpieczenia wniesiona w pieniądzu będzie podlegała zwrotowi na rzecz Zleceniobiorcy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym były one przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku, prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Zleceniobiorcy, po należyтым wykonaniu zobowiązań umownych w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
7. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie niepieniężnej, Zleceniobiorca zobowiązany jest do zachowania jego ciągłości w całym okresie realizacji Umowy.

Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania Umowy nastąpi w wysokości 100 % wartości zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.

§ 11 KADRY

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane poniżej czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - bezpośrednie usługi zarządzania nieruchomością,
 - nadzór nad instalacją elektryczną,
 - nadzór nad instalacjami teletechnicznymi,
 - nadzór nad urządzeniami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi,- nadzór nad instalacją sanitarną.
2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
 - b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
 - c) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
3. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - oświadczenie Zleceniobiorcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie Zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Zleceniobiorcy lub podwykonawcy;
 - poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Zleceniobiorcę lub podwykonawcę kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie Zleceniobiorcy lub podwykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników). Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania;
 - zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez Zleceniobiorcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
 - poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Zleceniobiorcę lub podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych



osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.

4. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 12

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną z tytułu naruszenia przez Wykonawcę któregokolwiek z obowiązków Wykonawcy wskazanych w niniejszej umowie lub załącznikach do tejże umowy w wysokości 5% wynagrodzenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 umowy za każdy przypadek naruszenia, z wyłączeniem sytuacji opisanych w ust. 2, które uregulowane są odrębnie.
2. W przypadku niespełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących czynności wskazane w § 11 ust. 1, Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 0,1% wynagrodzenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 dziennie, naliczanej od momentu wystąpienia naruszenia do momentu przywrócenia stanu normatywnego. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w § 9 ust. 1.
3. Kara umowna będzie płatna w terminie 14 dni od dnia doręczenia Wykonawcy wezwania do jej zapłaty na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany w wezwaniu.
4. W przypadku, gdy wysokość szkody przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej, Zamawiającemu przysługuje prawo do żądania odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.
5. Wykonawca wyraża niniejszym zgodę na potrącanie kar umownych z kwot przysługującego mu wynagrodzenia.
6. Postanowienia dotyczące kar umownych mają charakter autonomiczny to znaczy obowiązują one nadal pomimo rozwiązania umowy, odstąpienia od umowy lub jej wygaśnięcia.

§ 13

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa zawarta zostaje na 24 miesiące począwszy od dnia jej podpisania.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy Wykonawca został ukarany co najmniej trzykrotnie karą umową zgodnie z postanowieniami § 12 ust. 1 umowy. W takiej sytuacji prawo odstąpienia od umowy przysługuje Zamawiającemu w terminie 14 dni od dnia wysłania Wykonawcy wezwania do zapłaty kary umownej zgodnie z postanowieniami § 12 ust. 2 umowy.



3. Rozwiązanie niniejszej Umowy może nastąpić:
- w trybie natychmiastowym – rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym może dokonać jedynie Zamawiający z ważnych przyczyn, tj. w przypadku rażącego i powtarzającego się co najmniej dwukrotnie zaniedbywania przez Zarządcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bądź postępowania Wykonawcy w sposób sprzeczny z Regulacjami Prawnymi. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy w tym trybie wymaga uprzedniego pisemnego wezwania Wykonawcy do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni i braku odpowiedniego działania (usunięcia naruszeń) ze strony Wykonawcy we wskazanym terminie;
 - przez Zarządcę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn, tj. w przypadku gdy Zamawiający nie będzie regulował należności z tytułu umów związanych z funkcjonowaniem Obiektów i Nieruchomości (np. umowy na dostawę mediów) w terminie zapłaty, pomimo otrzymania pisemnego wezwania od Wykonawcy do uregulowania w/w należności, wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i wyznaczenia Zamawiającemu dodatkowego 14 dniowego terminu na uregulowanie w/w należności,
 - w każdym czasie za porozumieniem Stron, na warunkach określonych w takim porozumieniu.
4. W terminie 24 godzin od dnia wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu albo wskazanej przez niego osobie, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, pomieszczeń wskazanych w §3 ust. 5 oraz §8 ust. 4 Umowy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, a także wszystkich dokumentów, kluczy, kart dostępu oraz innych przedmiotów przekazanych Wykonawcy w celu realizacji Umowy.
5. Niezależnie od wygaśnięcia Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, w trakcie miesiąca kalendarzowego, Wykonawca sporządza raport, o którym mowa w §7 za okres od początku danego miesiąca kalendarzowego do dnia wygaśnięcia Umowy. W przypadku braku sporządzenia raportu i przekazania go Zamawiającemu także po wygaśnięciu umowy, Zamawiający uprawniony jest do naliczenia kary umownej, o której mowa w § 12 umowy.

§ 14

ZAWIADOMIENIA

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń oraz dane osób kontaktowych uprawnionych do kontaktów z drugą Stroną:
- Dla Wykonawcy:
 - Adres korespondencyjny:
 - Adres e-mail:
 - Imię i nazwisko; nr. tel. kom., e-mail
pracownika upoważnionego do korespondencji



b. Dla Zamawiającego:

- Adres korespondencyjny:

- Adres e-mail:

- Imię i nazwisko; nr. tel. kom., e-mail
pracownika upoważnionego do korespondencji

2. Strony będą się niezwłocznie informować o wszelkich zmianach wskazanych powyżej adresów, w tym także adresów poczty elektronicznej oraz numerów telefonów. Do momentu prawidłowego powiadomienia drugiej Strony o zmianie danych kontaktowych, pisma i informacje dostarczone na poprzedni adres (w tym także adres poczty elektronicznej) będą uznawane za skutecznie doręczone. W przypadku odmowy odbioru lub odmowy potwierdzenia otrzymania pisma lub informacji albo braku możliwości doręczenia korespondencji na wskazane powyżej adresy/adresy poczty elektronicznej oraz numery telefonów, przesyłkę będzie się uznawać za skutecznie doręczoną (i) w przypadku braku odbioru po powtórny awizowaniu przez pocztę (ii) lub powtórny doręczeniu przez kuriera, co potwierdzone zostanie stosowną adnotacją (oświadczeniem) poczty lub kuriera.
3. Skany korespondencji pomiędzy Stronami, dla których zgodnie z Umową wymagana jest forma pisemna mogą, celem usprawnienia kontaktu, zostać dodatkowo przesłane na adresy email Wykonawcy i Zamawiającego. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja w zakresie bieżącego zarządzania Nieruchomością będzie doręczana przez Wykonawcę Nieruchomości do wiadomości Zamawiającego wyłącznie za pomocą poczty elektronicznej. W przypadku, gdy Wykonawca zażąda, aby korespondencja oraz informacje były doręczane w formie papierowej za pomocą poczty lub kuriera wówczas będzie zobowiązany do uiszczania na rzecz Zamawiającego miesięcznej opłaty w wysokości 50 PLN netto, do której doliczony zostanie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
4. O ile niniejsza Umowa w wyraźny sposób nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i inne pisma wystosowywane zgodnie z niniejszą Umową sporządzane będą w formie pisemnej i uznawane za prawidłowo doręczone, o ile zostaną dostarczone pocztą elektroniczną lub osobiście, wysłane pocztą kurierską, listem poleconym (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) na adresy Stron wskazane w ust. 1

§ 15

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. W zakresie przetwarzania danych osobowych Najemców stanowiących osoby prywatne zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych

osobowych (Dz.U. z 2014 poz.1182) oraz rozporządzeń wydanych na jej podstawie. W przypadku utraty mocy przez akty prawne wskazane w zd. 1 w całości albo w części stosuje się akty prawne zastępujące dotychczasowe regulacje.

2. Wykonawca jest zobowiązany do ochrony danych osobowych Najemcy, które zostały mu powierzone w trakcie wykonywania Umowy, zgodnie z Regulacjami Prawnymi, w tym w szczególności przepisami art. 31 ustawy wskazanej w ust. 1.
3. Dane osobowe osób wskazanych w ust. 1 są przetwarzane wyłącznie w zakresie i celu realizacji postanowień zawartej Umowy.
4. Dane osobowe osób wskazanych w ust. 1 nie będą udostępniane podmiotom trzecim w celu innym niż wynikający z postanowień Umowy, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z Regulacji Prawnych.
5. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego, trwałego usunięcia danych osobowych przetwarzanych przez niego na mocy niniejszej Umowy.

§ 16

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają pisemnego porozumienia (aneksu) zawartego przez Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Z uwagi na fakt, że Umowa oraz Umowy Najmu zawierają informacje poufne dotyczące Zamawiającego i Najemców, Wykonawca niniejszym zobowiązuje się zachować poufność odnośnie informacji ujawnionych w związku z zawarciem Umowy oraz Umów Najmu i nie będzie - poza przypadkami wynikającymi z wymogów prawa - ujawniać jej treści osobom trzecim bez pisemnej zgody Zamawiającego. Strony zobowiązują się traktować i chronić te informacje w szczególności jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.). Obowiązek zachowania poufności informacji wskazanych w niniejszym ustępie nie wygasa po zakończeniu Umowy.
3. Sądem właściwym do rozpatrywania ewentualnych sporów wynikających z Umowy będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy lub jakakolwiek jej część okaże się nieważna lub niezgodna z prawem, nie będzie to miało wpływu na ważność, zgodność z prawem lub wykonalność pozostałych postanowień, chyba że bez tego postanowienia lub części umowa nie zostałaby zawarta.
5. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wykaz Załączników:

Załącznik nr 1 – KRS Zamawiającego

Michał Koralewski
RAJCA PRAWNY
28.11.18



Załącznik nr 2 – KRS Wykonawcy

Załącznik nr 3 – Wymogi dotyczące zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę

Załącznik nr 4 – Kopia polisy ubezpieczeniowej OC Wykonawcy

Załącznik nr 5 – Zakres usług administrowania Obiektami i zarządzania Nieruchomościami,

Załącznik nr 6 – Zakres usług technicznych

Załącznik nr 7 – Zestawienie podstawowych informacji o Budynkach

Wykonawca

Zamawiający

Michał Boyatowski
RADCA PRAWNY
77.11.13

POMORSKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA Sp. z o.o.
DYREKTOR DZIAŁU
GDAŃSKI PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY
Artur Badeński
Artur Badeński

28.11.2014

