

## UMOWA

### świadczenia usług pośrednictwa w wynajmie powierzchni budynków Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o.

zawarta w Poznaniu w dniu [...] 2014 roku pomiędzy:

- 1) spółką Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400, (61-441) Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr KRS 0000134012, postępującą się numerem NIP 778-10-16-062 oraz numerem REGON 630303454, reprezentowaną przez:  
GRZEGORZA MICHALSKIEGO – Prezesa Zarządu  
ROBERTA KIJA – Wiceprezesa Zarządu  
(odpis KRS stanowi załącznik nr 1 do Umowy),  
zwaną w dalszej części Umowy „Zamawiającym”,

a

- 2) [...] z siedzibą w [...] wpisaną do rejestru [...] prowadzonego przez [...] pod nr [...], postępującą/postępującym się numerem NIP [...], oraz numerem REGON [...], działającą/działającym na podstawie koncesji [...], reprezentowaną/reprezentowanym przez:  
[...] – [...],  
(kserokopia pełnomocnictwa/odpisu KRS/wydruku z CEiDG stanowi załącznik nr 2 do Umowy),  
zwaną/zwanym w dalszej treści Umowy „Pośrednikiem”.

Zważywszy, że:

- a) Zamawiający wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „Usługi pośrednictwa w wynajmie powierzchni budynków Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o.” (nr Postępowania ZP/WCWI/2014/02),
- b) Pośrednik w ofercie z dnia [...] zobowiązał się wykonać ww. zamówienie zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia (dalej jako „SIWZ”),
- c) Zamawiający rozstrzygnął ww. postępowanie i udzielił zamówienia publicznego Pośrednikowi,

Zamawiający i Pośrednik, zwani dalej z osobna także „Stroną”, zaś wspólnie „Stronami”, zawierają niniejszą umowę, zwaną dalej „Umową”, o następującej treści:

#### § 1. Przedmiot umowy

1. Zleceniodawca zleca, a Pośrednik zobowiązuje się do podjęcia usług pośredniczenia w wynajmie powierzchni:
  - 1) budynku Segmentu A posadowionego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego (dalej jako „Budynek Segment A”),

- 2) budynku Segmentu B posadowionego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego (dalej jako „Budynek Segment B”),
- 3) budynku posadowionego w Poznaniu przy ul. Za Bramką (dalej jako „Budynek Za Bramką”), dalej łącznie „Budynki”, stanowiących własność Zamawiającego,

oraz do doprowadzenia do zawarcia przez Zamawiającego umów najmu powierzchni Budynków. Zakres usług świadczonych przez Pośrednika będzie uwzględniać wynajęcie całości bądź części przeznaczonych do wynajmu powierzchni Budynków jednemu lub wielu podmiotom na jednej lub wielu kondygnacjach.

2. Czynności Pośrednika, o których mowa w ust. 1 mają charakter pośredniczy i obejmują wszystkie czynności, których celem jest realizacja zlecenia określonego w ust. 1, w szczególności:
  - 1) przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości w Poznaniu w segmencie najmu powierzchni biurowo-użytkowej
  - 2) sporządzenia materiałów informacyjnych i promocyjnych dotyczących oferty Zamawiającego w zakresie najmu powierzchni Budynków, w tym celu Pośrednik wykona zdjęcia oraz opis, niezbędne do atrakcyjnego zaprezentowania oferty Zamawiającego,
  - 3) dokonywania ogłoszeń i innych działań marketingowych mających na celu wynajem lokali użytkowych lub powierzchni biurowej, w tym zamieszczenie ogłoszeń na specjalistycznych portalach internetowych lub w gazetach lokalnych o nakładzie tygodniowym nie mniejszym niż 100.000 egzemplarzy lub w innych mediach na odrębne zlecenie Zamawiającego,
  - 4) informowania zainteresowanych podmiotów o możliwości najmu powierzchni biurowej lub użytkowej na warunkach Zamawiającego – dostępnymi sobie metodami i technikami, przy wykorzystaniu materiałów i informacji dotyczących oferty Zamawiającego zarówno własnych jak i dostarczonych przez Zamawiającego,
  - 5) dokonywanie prezentacji lokali potencjalnym najemcom, w terminach i w sposób uzgodniony z Zamawiającym,
  - 6) udział w negocjacjach zmierzających do zawarcia umów najmu,
  - 7) sprawdzenie wiarygodności biznesowej i sytuacji ekonomicznej i finansowej potencjalnych najemców,
  - 8) doradztwo Zamawiającemu przy wyborze najemców jako stabilnych i wiarygodnych kontrahentów,
  - 9) pomoc w przygotowaniu wzorów umów najmu i przygotowywanie odpowiednich dokumentów koniecznych i niezbędnych do sfinalizowania transakcji,
  - 10) pomoc i współdziałanie z Zamawiającym w przygotowaniu transakcji,
  - 11) wykonywanie wszelkich innych czynności zleconych przez Zamawiającego w ramach świadczonych przez Pośrednika usług, które nie będą sprzeciwiać się celowi i charakterowi Umowy,
  - 12) opracowania „Strategii najmu dla wynajmowanych nieruchomości” obejmującej plan optymalnego podziału funkcji i rozkładu branż, przy założeniu, że Zamawiający obowiązany jest do promowania innowacyjności, rozwoju nowych technologii, a wynajmowana powierzchnia wpisuje się w projekt budowy Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego w Poznaniu. Wytyczne i wymagania Zamawiającego zawarte zostały w Załączniku nr 3 do Umowy.

3. Zamawiający upoważnia Pośrednika do oddawania w dalsze pośrednictwo przedmiotu Umowy innym podmiotom lub osobom celem wyszukania i pozyskania potencjalnych najemców na warunkach wskazanych w § 2.
4. Wskazanie Zamawiającemu potencjalnego najemcy polega na przekazaniu Zamawiającemu sporządzonego w formie pisemnej zgłoszenia najemcy. Zgłoszenie powinno zawierać co najmniej dane identyfikacyjne potencjalnego najemcy, jego charakterystykę biznesową oraz informację o sposobie zaprezentowania mu oferty Zamawiającego.

## **§ 2. Podwykonawcy**

1. Pośrednik upoważniony jest do powierzenia wykonania poszczególnych czynności innym osobom lub podmiotom (podwykonawcom). W razie gdyby Pośrednik korzystał z podwykonawców, za pomocą których Pośrednik wykazał spełnianie warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity z dnia 9 sierpnia 2013 r., Dz. U. z 2013 poz. 907, ze zm.), dalej Ustawa, na zasadach, o których mowa w art. 26 ust. 2 b Ustawy i zamierzał dokonać zmiany takich podwykonawców, to Pośrednik zobowiązany jest wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Pośrednik samodzielnie spełnia wymagania, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy oraz w Rozdziale XI SIWZ w stopniu nie mniejszym niż wymagany w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o nr ZP/WCWI/2014/02.
2. Pośrednik oświadcza, że Pośrednik lub osoby działające na jego zlecenie lub pod jego kierownictwem biorące udział w wykonywaniu przedmiotu Umowy, mają odpowiednie przygotowanie zawodowe, doświadczenie i wiedzę, oraz że dysponuje odpowiednim sprzętem i wyposażeniem potrzebnym dla pełnego i prawidłowego wykonania Umowy.
3. Pośrednik realizujący niniejszą umowę za pomocą osób i podmiotów wskazanych ust. 1 ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania tych osób, jak za swoje własne działania i zaniechania.
4. Umowa, w zależności od potrzeb Zamawiającego i okoliczności sprawy, będzie wykonywana w Budynkach, w siedzibie Zamawiającego, w siedzibie Pośrednika, lub też w innym miejscu ustalonym przez Strony na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub odpowiednim z uwagi na cel i zakres podejmowanych przez Pośrednika w ramach Umowy czynności. Pośrednik obowiązany jest do osobistego stawiennictwa w Budynkach, w siedzibie Zamawiającego lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polski, w przypadku, gdy określone czynności nie mogą być wykonane za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telefon, faks, e-mail) lub gdy jego obecności zażyczy sobie Zamawiający.

## **§ 3. Prawa i obowiązki Stron**

1. Zamawiający:
  - 1) przekaze (o ile Zamawiający uzna to za konieczne i niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy) informacje wskazane przez Pośrednika w celu rzetelnego i prawidłowego wywiązywania się przez niego ze świadczonych usług, jeśli będzie w ich posiadaniu,
  - 2) przekaze (o ile Zamawiający uzna to za konieczne i niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy) dokumenty wskazane przez Pośrednika w celu rzetelnego i prawidłowego

wywiązywania się przez niego z świadczonych usług, jeśli będzie w ich posiadaniu, albo też umożliwi Pośrednikowi dotarcie do takich dokumentów,

- 3) zapewni Pośrednikowi odpowiednią współpracę w ramach realizacji niniejszej umowy stosownie do zaistniałych okoliczności.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli realizacji Umowy w każdym czasie i we wszystkich sprawach stanowiących jej przedmiot oraz w dowolny sposób według własnego uznania.
3. Pośrednik przy wykonywaniu Umowy zobowiązany jest do:
  - 1) stosowania powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
  - 2) zachowania standardów zawodowych,
  - 3) kierowania się zasadami etyki zawodowej,
  - 4) wykonywania czynności pośrednictwa za szczególną starannością uwzględniającą zawodowy charakter świadczonych usług,
  - 5) kierowania się zasadą ochrony interesów Zamawiającego, na rzecz którego wykonywane są czynności.
4. Pośrednik będzie wykonywał Umowę z należytą starannością, z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności i postanowień Umowy, kierując się przede wszystkim ochroną interesu Zamawiającego.
5. Pośrednik zobowiązuje się do zabezpieczenia przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich do wszelkich danych i informacji dotyczących Zamawiającego uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy.
6. Pośrednik zobowiązuje się do bieżącego raportowania Zamawiającemu z postępu i wyników podejmowanych działań, zgodnie z wymogami Zamawiającego. Bieżące raportowanie polegać będzie na przesyłaniu Zamawiającemu na koniec każdego miesiąca kalendarzowego (lub w jego trakcie, gdy takie żądanie zgłosi Zamawiający) szczegółowego zestawienia obejmującego działania promocyjne wykonane na rzecz Zamawiającego w danym miesiącu kalendarzowym, łączną kwotę wynagrodzenia należnego Pośrednikowi za usługi wykonane w miesiącu kalendarzowym, którego dotyczy raport. Szczegółowe zasady raportowania Strony ustalą w trybie roboczym. Każdy raport podlega akceptacji przez Zamawiającego.
7. Akceptacja lub brak akceptacji raportu z uzasadnieniem zgłoszonych zastrzeżeń powinny być przedstawione Pośrednikowi przez Zamawiającego w ciągu 5 dni roboczych od przedłożenia Zamawiającemu raportu przez Pośrednika. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń Zamawiającego do raportu Pośrednik powinien przedstawić uzupełniony raport w ciągu 5 dni roboczych od ich otrzymania do ponownej akceptacji zgodnie z procedurą opisaną powyżej.
8. Pośrednik udziela rękojmi za wady na przygotowane przez siebie materiały, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 oraz 12 Umowy, i dostarczone Zamawiającemu.
9. Zamawiający uprawniony jest do zgłaszania zastrzeżeń w przedmiocie wad i jakości materiałów opracowywanych przez Pośrednika dotyczących działalności prowadzonej przez Zamawiającego w szczególności w zakresie wynajmowania powierzchni biurowej lub użytkowej w Budynkach lub na terenie Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego wraz z żądaniem usunięcia stwierdzonych wad lub poprawy jakości świadczonych w tym zakresie usług w wyznaczonym terminie nie krótszym jednak niż 7 dni.

10. Strony dopuszczają możliwość wprowadzania ewentualnych zmian w procesie lub sposobie wykonania niniejszej umowy w trakcie jej realizacji, jeśli na rynku pojawiłyby się jakieś nowe technologie (np. nowe medium przekazu informacji, nowe formy przekazu informacji, jakości przekazu informacji, efektywności przekazu informacji, atrakcyjności przekazu etc.), które mogłyby zostać zastosowane przy realizacji promocji działalności Zamawiającego w szczególności w zakresie wynajmowania powierzchni biurowej lub użytkowej w Budynkach lub na terenie Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego. Zastosowanie nowych technologii lub zamiana wykorzystywanych dotąd technologii na nowsze, nie może skutkować podwyższeniem wynagrodzenia należnego Pośrednikowi z tytułu realizacji niniejszej umowy.

#### § 4. Wynagrodzenie

1. Tytułem wynagrodzenia za zleczone czynności Zamawiający zapłaci Pośrednikowi każdorazowo po zawarciu pierwszej umowy najmu powierzchni Budynków (lokalu, części lub całości kondygnacji Budynku) z osobą lub podmiotem wskazanym przez Pośrednika prowizję w wysokości odpowiadającej iloczynowi wynajętej powierzchni, której dotyczy umowa najmu (biurowej, usługowej lub użytkowej części lub całości kondygnacji) powiększonej o współczynnik powierzchni wspólnych i podanej w ofercie Pośrednika ceny stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, tj. .... zł netto (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu.
2. Pośrednikowi przysługuje odrębne wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie opracowania, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 12 Umowy w wysokości 1% wartości netto wynagrodzenia wskazanego w Formularzu ofertowym złożonym w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego o nr ZP/WCWI/2014/2 stanowiącego załącznik nr 4 do Umowy, dalej Oferta, płatne w terminie 30 dni od dnia zaakceptowania przez Zamawiającego ostatecznej wersji "Strategii najmu dla nieruchomości". Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Pośrednika wskazany w treści faktury VAT.
3. Łączna kwota Wynagrodzenia netto, jaką Zamawiający przeznaczył na realizację przedmiotu Umowy wynosi [...] zł.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 i 2 powyżej obejmuje wszystkie wydatki i koszty Pośrednika związane z realizacją Umowy (w szczególności wynagrodzenie pracowników, sprzętu, urządzeń etc.), w tym również czynności, zadania, które nie zostały określone w Umowie, a są celowe dla jej prawidłowego wykonania.
5. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej płatne będzie każdorazowo na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Pośrednika wskazany w treści faktury VAT.
6. Warunkiem wystawienia faktury VAT będzie zawarcie pierwszej umowy najmu przez Zamawiającego z osobą lub podmiotem, który został wskazany i zarekomendowany przez Pośrednika jako potencjalny najemca i z którym Pośrednik negocjował warunki zawartej umowy najmu lub przy której pośredniczył.
7. Każdorazowo płatność wynagrodzenia przysługującego Pośrednikowi, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w dwóch ratach:
  - 1) pierwsza płatna w wysokości 60% wynagrodzenia w terminie 21 dni licząc od daty przedłożenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT,

- 2) druga płatna w wysokości 40% wynagrodzenia w terminie 120 dni od dnia zawarcia danej umowy najmu, z tytułu której wynagrodzenie Pośrednikowi przysługuje pod warunkiem, że dana umowa najmu nie została przez którąkolwiek ze stron wypowiedziana lub którąkolwiek ze Stron odstąpiła od niej przed umówionym terminem jej obowiązywania (wymóg zachowania trwałości umowy najmu).
8. Do wynagrodzenia wskazanego w ust. 1 i 2 Pośrednik doliczy podatek VAT w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującą stawką podatku VAT.
9. Wyłącza się dopuszczalność cesji przez Pośrednika jakiegokolwiek wierzytelności powstałej lub mogącej powstać w związku z Umową oraz dopuszczalność dokonania potrącenia przez Pośrednika wobec Zamawiającego jakiegokolwiek wierzytelności powstałej na tle Umowy.
10. Pośrednik wyraża zgodę na potrącanie przez Zamawiającego naliczonych kar umownych, nawet jeżeli nie są jeszcze wymagalne, z wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy na zasadach określonych w § 13 Umowy.
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie należnego Pośrednikowi wynagrodzenia uprawniony on jest do naliczenia odsetek ustawowych.
12. Strony zgodnie postanawiają, iż Pośrednik zachowuje prawo do całości wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia danej umowy najmu także w przypadku gdy:
  - 1) Zamawiający zawrze umowę najmu bez udziału Pośrednika, ale z osobą lub podmiotem przez tego Pośrednika wskazanym jako potencjalny najemca powierzchni Budynków pod warunkiem, iż do zawarcia danej umowy najmu dojdzie nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wskazania Zamawiającemu tej osoby lub podmiotu jako potencjalnego najemcy,
  - 2) w okresie trzech miesięcy od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy Zamawiający zawrze umowę najmu z osobą lub podmiotem, który zapoznał się z jego ofertą w okresie jej obowiązywania w wyniku działań podjętych przez Pośrednika, został przedstawiony Zamawiającemu przez Pośrednika i były z nim prowadzone negocjacje przy udziale Pośrednika pod warunkiem, iż:
    - a) Umowa nie została przez Zamawiającego wypowiedziana bądź Zamawiający od niej nie odstąpił z przyczyn leżących po stronie Pośrednika,
    - b) Pośrednik wypowiedział lub odstąpił od Umowy z przyczyn, za które Zamawiający nie odpowiada.

Płatność takiego wynagrodzenia nastąpi na warunkach określonych w ust. 7 powyżej.
13. Zamawiający zobowiązuje się poinformować Pośrednika o zawarciu umowy określonej w ust. 12 pkt 1 i 2 nie później niż w terminie 14 dni od tego zdarzenia.
14. Wynagrodzenie nie przysługuje Pośrednikowi, gdy czynności przez niego podjęte nie doprowadziły do wyszukania potencjalnego najemcy zgodnie z warunkami określonymi przez Zamawiającego w niniejszej umowie lub niewypełnienia albo nienależytego wypełnienia postanowień Umowy.
15. Pośrednikowi nie przysługuje wynagrodzenie w przypadku zawarcia przez Zamawiającego kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą, nawet gdy poprzednia umowa najmu została zawarta w wyniku działań Pośrednika (zasada jednorazowości wynagrodzenia).

### **§ 5. Wyłącznieść**

1. Pośrednik na mocy niniejszej umowy uzyskuje wyłączność na profesjonalne pośrednictwo w wynajmowaniu powierzchni Budynków.
2. Strony zgodnie postanawiają, że wyłączność, o której mowa w ust. 1, polega na korzystaniu przez Zamawiającego jedynie z usług pośrednictwa Pośrednika w okresie obowiązywania niniejszej umowy, z pominięciem innych podmiotów lub osób oferujących takie usługi w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.
3. Zamawiający oświadcza, że nie zawarł z żadnym innym podmiotem lub osobą umowy pośrednictwa w wynajmowaniu powierzchni Budynków z opcją wyłączności pośrednictwa i zobowiązuje się nie udzielać w czasie trwania Umowy żadnych zleceń w zakresie objętym jej przedmiotem jakiegokolwiek innej osobie lub podmiotowi, profesjonalnie świadczącemu usługi pośrednictwa w wynajmie nieruchomości.
4. Zamawiający zobowiązuje się poinformować Pośrednika o wszelkich faktach świadczących o zainteresowaniu wynajmem powierzchni w Budynków ze strony jakichkolwiek osób lub podmiotów, a w szczególności o wszelkich ofertach i zaproszeniach do negocjacji składanych bez udziału Pośrednika. Jeśli Zamawiający zawrze umowę najmu z taką osobą lub podmiotem bez jakiegokolwiek udziału Pośrednika, nie będzie przysługiwać mu wynagrodzenie o ile Pośrednik nie wykaze, iż do zawarcia umowy najmu doszło wyłącznie w wyniku jego starań lub że do umowy najmu nie doszłoby gdyby nie jego działania.

### **§ 6. Okres obowiązywania Umowy. Termin rozpoczęcia.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 36 miesięcy liczonych od dnia jej zawarcia, a w razie wątpliwości poczytuje się, iż dniem tym jest dzień, w którym swój podpis pod Umową złoży druga Strona.
2. Okres obowiązywania Umowy ograniczony jest kwotą, jaką Zamawiający przeznaczył na realizację Umowy wskazaną w § 4 ust. 3 Umowy przez co należy rozumieć, iż w razie wyczerpania tej kwoty Umowę uważa się za wykonaną. Wykonawcy w takim przypadku nie przysługuje jakiegokolwiek dodatkowe wynagrodzenie lub odszkodowanie.
3. Pośrednik rozpocznie realizację Umowy nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

### **§ 7. Odpowiedzialność Pośrednika**

Pośrednik ponosi odpowiedzialność za szkody w mieniu Zamawiającego do pełnej ich wartości powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień Umowy chyba, że powstałe szkody były następstwem okoliczności, za które Pośrednik nie ponosi odpowiedzialności.

### **§ 8. Zachowanie poufności**

1. Pośrednik zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich danych i informacji udostępnionych przez Zamawiającego, jak również wszelkich innych informacji i danych uzyskanych w związku z realizacją Umowy, w tym dotyczących Zamawiającego, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to sytuacji, gdy ujawnienie tego rodzaju informacji dotyczy informacji koniecznych dla wykonania Umowy lub następuje w wykonaniu obowiązujących przepisów prawa, w tym wobec właściwych organów w związku z wykonywaniem Umowy.

2. W przypadku naruszenia postanowienia ust. 1 powyżej Pośrednik uiszcza odpowiednio na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

#### **§ 9. Zakaz konkurencji**

1. Pośrednik nie może prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Zamawiającego ani świadczyć osobom lub podmiotom trzecim będącym lub mogącym stanowić konkurencję dla Zamawiającego usług w pośrednictwie wynajmu powierzchni biurowych lub użytkowych na terenie Gminy Poznań w trakcie i po zakończeniu Umowy przez okres 6 miesięcy.
2. Z tytułu powyższego zakazu konkurencji Pośrednikowi nie przysługuje jakiegokolwiek wynagrodzenie bądź odszkodowanie od Zamawiającego.

#### **§ 10. Polisa ubezpieczeniowa**

1. Pośrednik oświadcza, że zgodnie z wymogiem art. 181 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2013 r. poz. 1626) posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na sumę gwarancyjną nie niższą niż 250 tys. Euro.
2. Pośrednik zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do wglądu oryginał i pozostawić dla celów dowodowych kopię polisy ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w ust. 1 powyżej, najpóźniej w dniu podpisania Umowy oraz każdorazowo przedkładać Zamawiającemu taką polisę lub jej przedłużenie nie później niż w terminie 3 dni poprzedzających dzień upływu okresu ważności poprzedniej polisy.
3. W przypadku naruszenia postanowienia ust. 2 powyżej Zamawiający uprawniony jest do naliczenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości: 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w przypadku nie zawarcia umowy ubezpieczenia lub 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia w przypadku nieprzedłożenia umowy ubezpieczenia w terminach określonych w ust. 1 i 2 powyżej, z zastrzeżeniem, że nie przedłożenie polisy w wyznaczonym dodatkowo przez Zamawiającego terminie może skutkować odstąpieniem od umowy z przyczyn leżących po stronie Pośrednika i naliczeniem z tego tytułu kary umownej, o której mowa w § 13 ust. 3.
4. Odpis polisy ubezpieczeniowej stanowi załącznik nr 5 do Umowy będący integralną częścią Umowy.
5. Ewentualne szkody Zamawiającego powstałe na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Pośrednika pokrywane będą w pierwszej kolejności z jego ubezpieczenia lub ewentualnie z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.

#### **§ 11. Zmiany postanowień Umowy**

1. Każda zmiana Umowy musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem sytuacji opisanych: w § 16 ust. 2 Umowy (zmiana osób do kontaktu lub ich danych), § 17 ust. 1 Umowy (zmiana danych stron) czy zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego).



2. Zmiana postanowień Umowy może nastąpić wyłącznie w następujących przypadkach:
  - 1) zmiany wynagrodzenia brutto w następstwie zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT),
  - 2) zmiany w zakresie przedmiotu Umowy, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian jest skutkiem zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
  - 3) zmiany postanowień Umowy związanej z odpowiednią zmianą ogólnie obowiązujących przepisów prawa - z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1 Umowy - lub z obiektywną koniecznością zmiany sposobu wykonania Umowy,
  - 4) dopuszczalne jest obniżenie wynagrodzenia Pośrednikowi przy zachowaniu zakresu jego świadczenia umownego,
  - 5) dopuszczalna jest zmiana świadczenia Pośrednika na świadczenie lepszej jakości przy zachowaniu tożsamości przedmiotu świadczenia.

### **§ 12. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy**

1. Strony zgodnie stwierdzają, że zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostało wniesione przez Wykonawcę przed zawarciem Umowy, w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent) całkowitego wynagrodzenia umownego brutto podanego w Ofercie, tj. na kwotę w wysokości [...] zł (słownie: [...]), w formie [...].
2. W trakcie realizacji Umowy Wykonawca może za zgodą Zamawiającego dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form wskazanych w art. 148 ust. 2 Ustawy.
3. Zmiana formy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest dokonywana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wartości.
4. O ile zabezpieczenie należytego wykonania Umowy wniesiono w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej (lub poręczenia bankowego) w treści gwarancji (poręczenia) musi się znaleźć oświadczenie gwaranta (poręczyciela), w którym zobowiązuje się on do bezwarunkowej wypłaty kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na pierwsze żądanie Zamawiającego zawierające oświadczenie, iż zabezpieczenie to jest mu należne.
5. Zamawiający dokona zwrotu kwoty stanowiącej wartość zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni liczonych od dnia wykonania przedmiotu Umowy i dokonania jego odbioru przez Zamawiającego za wyjątkiem kwot, które zostały zatrzymane lub potrącone przez Zamawiającego tytułem niewykonania lub nienależytego niniejszej umowy.
6. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w pieniądzu, Zamawiający przechowuje wniesioną kwotę na oprocentowanym rachunku bankowym.

### **§ 13. Kary umowne**

1. Z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonania czynności określonych w Umowie Strony zgodnie wprowadzają kary umowne dla Pośrednika w następujących okolicznościach:
  - 1) Pośrednik zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto określonego w Ofercie, w przypadku:
    - a) niepodjęcia w terminie realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych na piśmie przyczyn zaakceptowanych uprzednio przez Zamawiającego,

- b) braku kontynuowania Umowy pomimo uprzedniego wystosowania na piśmie przez Zamawiającego stosownego wezwania i wyznaczenia Pośrednikowi dodatkowego 14 - dniowego terminu na podjęcie wykonywania Umowy,
- 2) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że usługi świadczone w ramach niniejszej umowy nie zostały wykonane lub zostały wykonane nienależycie Zamawiający uprawniony jest do naliczenia Pośrednikowi kary umownej w wysokości 2,5% wynagrodzenia brutto wskazanego w Ofercie za każdy stwierdzony przypadek nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych,
  - 3) Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia brutto wskazanego w Ofercie za każdy stwierdzony przypadek nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wskazanego w § 14 ust. 3 – 5,
  - 4) Pośrednik jest zobowiązany na bieżąco pisemnie udzielać Zamawiającemu odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z wykonywaniem Umowy, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia zapytania przez Zamawiającego. Naruszenie tego obowiązku przez Pośrednika uprawnia Zamawiającego do naliczenia kary umownej w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każde z naruszeń.
2. Łączna wysokość kar umownych, do których zapłaty zobowiązany będzie Pośrednik nie może przewyższyć połowy wynagrodzenia brutto wskazanego w Ofercie z zastrzeżeniem ust. 5.
  3. Pośrednik zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15 % wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w Ofercie w przypadku odstąpienie od Umowy lub wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Pośrednika.
  4. Zamawiający uprawniony jest do potrącania kar umownych z bieżącego wynagrodzenia Pośrednika lub Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.
  5. Zapłata kary umownej lub kar umownych ustanowionych w Umowie nie wyłącza dopuszczalności dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego karę lub kary umowne.
  6. Odstąpienie, wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy nie ma wpływu na obowiązek zapłaty odszkodowania, kary albo kar umownych przez Pośrednika.

#### **§ 14. Prawa autorskie**

1. Wszelkie majątkowe prawa autorskie wobec jakichkolwiek dóbr intelektualnych Pośrednika lub osób i podmiotów działających na jego zlecenie powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy (w tym materiałów, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 12 Umowy), zwanych dalej Utworami, Pośrednik przenosi z chwilą wydania egzemplarzy oryginałów Zamawiającemu (przez co rozumie się również zamieszczenie utworu na stronie internetowej Zamawiającego: [www.wcwi.com.pl](http://www.wcwi.com.pl), [www.pptp.pl](http://www.pptp.pl) lub wprowadzenia Utworu do systemu teleinformatycznego, którym dysponuje Zamawiający) na mocy niniejszej umowy bez konieczności składania odrębnego oświadczenia i w ramach wynagrodzenia przewidzianego w Umowie (tj. bez dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu).
2. Przeniesienie na Zamawiającego praw autorskich, o którym mowa w ust. 1, w tym prawa do dóbr intelektualnych wypracowanych przez Pośrednika lub z jego udziałem (tj. wypracowanych wspólnie przez Pośrednika lub inne podmioty działające na zlecenie Wykonawcy) przy wykonywaniu Umowy, nastąpi w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie

(uwzględniając charakter dóbr intelektualnych) określonym w ust. 7.

3. Jeżeli przy realizacji określonych zadań wykonywanych w ramach Umowy zleconych przez Pośrednika osobom trzecim (twórcom) powstaną prawa autorskie tych osób, to Pośrednik obowiązany jest do każdego takiego zadania dołączyć oświadczenie danej osoby o bezpłatnym przeniesieniu na Zamawiającego autorskich praw majątkowych, zezwoleniu na wykonywanie praw zależnych na wszystkich polach eksploatacji oraz zgodę na dokonywanie zmian lub poprawek w Utworze.
4. Pośrednik oświadcza i gwarantuje, iż w odniesieniu do Utworów, które osoby trzecie wykonały na zlecenie Pośrednika w ramach realizacji przedmiotu Umowy lub w których tworzeniu Pośrednik współuczestniczył wraz z osobami trzecimi, Pośrednik będzie posiadać majątkowe prawa autorskie w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie, w szczególności umożliwiającym mu wykonanie obowiązku przeniesienia tych praw na Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami ust. 1-3 oraz ust. 5-10.
5. Pośrednik zobowiązuje się, iż materiały i narzędzia wykorzystywane przez niego w celu realizacji Umowy nie będą naruszały przepisów prawa, prawem chronionych dóbr osób lub podmiotów trzecich ani też praw na dobrach niematerialnych (autorskie, pokrewne, wynalazcze, na znakach towarowych lub wzorach zdobniczych, z tytułu tajemnicy przedsiębiorstwa i inne).
6. Pośrednik przyjmuje odpowiedzialność z tytułu ewentualnych wad prawnych powstałych z tytułu Utworów. Pośrednik zobowiązuje się, że w momencie wystąpienia z roszczeniami w stosunku do Zamawiającego przez osoby trzecie z tytułu naruszenia ich praw poprzez niezgodne z wymienionymi w ustępie poprzednim przepisami, wykorzystanie użytych przy tworzeniu Utworów komponentów (elementów), wstąpi do sprawy w miejsce Zamawiającego lub przystąpi do sprawy po stronie Zamawiającego, jako interwenient uboczny. Pośrednik zwróci Zamawiającemu na jego pierwsze żądanie lub pokryje, wszelkie poniesione przez Zamawiającego wydatki związane z ewentualnym postępowaniem przedsądowym i sądowym, w tym w szczególności wydatki poniesione na opłacenie zastępstwa procesowego, doradztwa prawnego oraz zasądzone lub ustalone w drodze ugody odszkodowania lub kary. Wydatki, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, poniesione przez Zamawiającego, może on potrącić z wynagrodzenia przysługującego Pośrednikowi, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Pośrednika do ich uiszczenia, lub Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.
7. Wraz z przekazaniem Zamawiającemu każdego z elementów Przedmiotu Umowy (w tym także w przypadku zakończenia Umowy w trakcie jej trwania niezależnie od podstaw i przyczyn jej zakończenia) Pośrednik, bez składania dodatkowego oświadczenia woli przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe w sposób nieograniczony, na nieograniczonym terytorium, na wszystkich znanych Stronom polach eksploatacji, w tym w szczególności: prawo do utrwalenia, zwielokrotnienia projektów, opracowań, rozwiązań dowolną techniką, wprowadzenia ich do obrotu (w tym użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy), wprowadzenie do pamięci komputera, w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż obrót oryginałem lub egzemplarzami – publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.
8. Pośrednik przenosi także na Zamawiającego prawo do wykonywania praw zależnych do utworów.

9. Pośrednik zezwala Zamawiającemu również na dokonywanie, bez konieczności uzyskania dalszej zgody Pośrednika, wszelkich zmian w Utworach, pod warunkiem, że zmiany te dokonywane będą na zlecenia Zamawiającego. Powyższe przeniesienie autorskich praw majątkowych następuje w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich i obejmuje także wszelkie późniejsze zmiany w Utworach, dokonywane przez Pośrednika.
10. Wynagrodzenie określone w § 4 Umowy obejmuje wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych, korzystanie z praw autorskich (korzystanie z przedmiotu Umowy, w tym na wskazanych w § 14 ust. 7 polach eksploatacji) i wykonywanie autorskich praw zależnych. Przeniesienie własności egzemplarza Utworu powoduje przejście autorskich praw majątkowych i praw zależnych do utworu.

#### **§ 15. Odstąpienie od umowy. Wypowiedzenie umowy. Rozwiązanie Umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, z zachowaniem formy pisemnej, jeśli Pośrednik nie rozpoczął realizacji niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia lub jeśli postęp prac realizowanych przez Pośrednika lub jakość świadczonych usług nie daje rękojmi prawidłowego i rzetelnego wykonania lub terminowego wykonywania obowiązków wskazanych w Umowie pod warunkiem uprzedniego wezwania Pośrednika do należytego wykonywania Umowy zgodnie z jej postanowieniami i wyznaczenia dodatkowego terminu do podjęcia należytego wykonywania Umowy pod rygorem odstąpienia.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Zamawiającemu przysługuje prawo obciążenia Pośrednika kosztami zastępczego wykonania Umowy przez podmiot trzeci do czasu zorganizowania, przeprowadzenia odpowiedniego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz wyboru przez Zamawiającego nowego podmiotu mającego świadczyć usługi pośredniczenia w wynajmie powierzchni Budynków objęte nowym zamówieniem publicznym, jednak nie dłużej niż przez okres 3 miesięcy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy w każdym czasie, z zachowaniem formy pisemnej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Zamawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli Pośrednik co najmniej trzykrotnie istotnie naruszył postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności nie wywiązuje się z głównych zobowiązań umownych lub w razie braku zaangażowania Pośrednika w realizację niniejszej umowy skutkującego nie zawarciem przynajmniej jednej umowy najmu powierzchni Budynków w okresie co najmniej dwóch miesięcy.
5. Pośrednikowi przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia w razie trzykrotnego opóźnienia się przez Zamawiającego z płatnościami przysługującego mu wynagrodzenia, wobec którego zasadności, prawidłowości i wysokości Zamawiający nie zgłosił na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, przy czym w każdym przypadku doszło do co najmniej 21-dniowego opóźnienia w płatności wynagrodzenia. Warunkiem wypowiedzenia jest każdorazowe uprzednie pisemne wezwanie Zamawiającego do zapłaty zaległego Pośrednikowi wynagrodzenia i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu zapłaty zaległego wynagrodzenia.
6. Strony mają prawo do zgodnego rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron w każdym czasie.

### § 16. Stały kontakt

1. Strony wyznaczają następujące osoby do stałych, wzajemnych kontaktów:
  - 1) ze strony Pośrednika: [...], nr tel. [...], e-mail [...],
  - 2) ze strony Zamawiającego: [...], nr tel. [...], e-mail [...].
2. Zmiana osób lub danych wskazanych w ust. 1 powyżej nie stanowi zmiany Umowy i następuje w formie pisemnej.

### § 17. Postanowienia końcowe

1. Strony Umowy zobowiązują się pisemnie wzajemnie informować o każdej zmianie nazwy, adresu, nr telefonu i adresu e-mail, przy czym zmiana taka nie stanowi zmiany Umowy. Jeżeli Strona Umowy zmieniła siedzibę (adres korespondencyjny, adres e-mail) i nie zawiadomiła o tym drugiej Strony, przyjmuje się, że druga Strona dopełniła obowiązku zawiadomienia, gdy pismo (w szczególności faktura za usługę) zostało wysłane pod ostatni adres Strony Umowy.
2. W przypadku gdy Umowa zastrzega dla dokonania czynności formę pisemną, nieodebranie pisma przez Stronę, do której jest ono kierowane w terminie jednorazowo awizowanym przez pocztę, uznaje się za pismo skutecznie doręczone tej Stronie.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego, bieżącego informowania się o wszelkich sprawach mających lub mogących mieć wpływ na realizację Umowy.
4. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - 1) Aktualny odpis z KRS Zamawiającego,
  - 2) Aktualny odpis z KRS/CEIDG Pośrednika,
  - 3) Wytyczne i wymagania do opracowania „Strategii najmu dla wynajmowanych nieruchomości”,
  - 4) Formularz ofertowy Pośrednika,
  - 5) umowa ubezpieczenia/polisa.
5. Wszystkie wyżej powołane załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. Spory powstałe na tle Umowy będzie rozstrzygać sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.
7. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okazałoby się nieważne lub nieskuteczne, nie wpływa to na ważność lub skuteczność całej Umowy, zaś w miejsce tego postanowienia Strony będą stosować postanowienia najbardziej odpowiadające treści postanowienia nieważnego lub nieskutecznego.
8. Ilekroć dla dokonania czynności Umowa zastrzega formę pisemną, jest to forma zastrzeżona pod rygorem nieważności.
9. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
10. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – jeden egzemplarz dla Pośrednika i dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

---

ZAMAWIAJĄCY

---

POŚREDNIK



Elementy analiz i badań, składających się na przedmiot zamówienia:	Rodzaje metodologii wykonywania opracowania (terminologia)	Produkty Forma przedstawienia wyniku opracowania w zależności od przyjętej metodologii opracowania	Czas realizacji:	Sposób mierzenia efektów (weryfikacja) i zabezpieczenia jakości postanowieniami umownymi
<p>Analiza stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego w Poznaniu i powiatach bezpośrednio sąsiadujących pod kątem dostępności nieruchomości dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości:</p>	<p>Dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych z rynku do konkretnej lokalizacji.</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Mapa koncentracji obiektów o podobnym przeznaczeniu na terenie miasta Poznania i powiatów bezpośrednio sąsiadujących, wraz z opisem ich cech szczególnych, ważnych ze względu na cel opracowania.</p> <p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stan istniejący (podaż),</li> <li>2. Możliwości biznesowe (popyt),</li> <li>3. Warunki biznesowe (wysokość czynszów),</li> <li>4. Ryzyka.</li> </ol>	<p>1 miesiąc od udzielenia zamówienia</p>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wnieśli uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p>
<p>Analiza i prognoza popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora</p>	<p>Dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Opracowanie pisemne,</p>	<p>1 miesiąc od udzielenia zamówienia</p>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p>

Załącznik nr 3 do Umowy świadczenia usług pośrednictwa w wynajmie powierzchni budynków Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. - Strategia najmu dla wynajmowanych nieruchomości

<p>biurowego i usługowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości:</p> <p>Analiza i prognoza ma na celu wykazanie które sektory albo funkcje w ramach sektorów są uzasadnione i w jakim procencie w ramach danej wynajmowanej powierzchni, podaż której funkcji (sektora) jest nadmierna, a na którą jest ciągle zapotrzebowanie.</p>	<p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych z rynku do konkretnej lokalizacji.</p> <p>Analiza będzie obejmowała okres nie krótszy, niż jeden rok.</p> <p>Prognoza będzie obejmowała okres nie dłuższy niż trzy lata.</p>	<p>tekst według standardu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analiza</li> <li>2. Prognoza</li> <li>3. Ryzyka, zastrzeżenia.</li> </ol>	<p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p>
<p>Rekomendacja optymalnego podziału funkcji i rozkładu branż dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości, zawierająca rekomendacje dotyczące tworzenia oferty najmu:</p>	<p>Opracowanie wyników analizy stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego w Poznaniu i powiatach bezpośrednio sąsiadujących pod kątem dostępności nieruchomości dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rekomendacje co do procentowego i przestrzennego podziału sektorów i funkcji dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości</li> </ol>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań</p>



Załącznik nr 3 do Umowy świadczenia usług pośrednictwa w wynajmie powierzchni budynków Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. - Strategia najmu dla wynajmowanych nieruchomości

	<p>niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości, a także opracowanie wyników analizy i prognozy popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p> <p>Uzupełniająco: dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych z rynku do konkretnej lokalizacji.</p>	<p>2. Rekomendowane wysokości stawek czynszowych z podziałem na sektory i funkcje w ujęciu procentowym i przestrzennym;</p> <p>3. Ryzyka;</p>	<p>powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p>	<p>wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p>
--	--	---	--	--

Załącznik nr 3 do Umowy świadczenia usług pośrednictwa w wynajmie powierzchni budynków Wielkopolskiego Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o. - Strategia najmu dla wynajmowanych nieruchomości

<p>Analiza SWOT, harmonogram wdrażania:</p>	<p>Całościowa analiza wszystkich danych zebranych w poprzednich fazach opracowywania strategii, zakończona harmonogramem podejmowanych działań.</p>	<p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mocne strony;</li> <li>2. Słabe strony;</li> <li>3. Szanse;</li> <li>4. Zagrożenia.</li> <li>5. Harmonogram wdrożenia.</li> </ol>	<p>0,5 miesiąca od odbioru wyników opracowań:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analiza stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego;</li> <li>2. Analiza i prognoza popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego i usługowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</li> </ol>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wnieśli uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % szacunkowego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.</p>
---	---	---	--	--

Powyższe wyliczenie działań stanowi opis minimalnych wymagań co do doboru narzędzi badawczych i metodologii badań, jak i sposobu ich przedstawienia.

Wykonawca może we własnym zakresie swobodnie rozszerzyć bądź zmodyfikować opisany wyżej zakres narzędzi i metod, zachowując jednak minimalny poziom oczekiwań Zamawiającego.