

Umowa na Obsługę Techniczną Nieruchomości

zawarta w dniu [...] 2018 roku w Poznaniu pomiędzy:

Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 Roku nr 404, 61-441 Poznań, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Poznań-Nowe Miasto i Wilda VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000134012 (kserokopia odpisu aktualnego KRS stanowi załącznik nr 1 umowy), NIP 778-10-16-062, REGON 630303454, reprezentowaną przez:

[...] – [...],

[...] – [...],

(odpisu KRS stanowi załącznik nr 1 do Umowy),

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

[...] z siedzibą w [...], wpisaną do rejestru [...] prowadzonego przez [...] pod nr [...], postępującą/postępującym się numerem NIP [...], oraz numerem REGON [...], reprezentowaną/reprezentowanym przez:

[...] – [...],

(kserokopia pełnomocnictwa/odpisu KRS/wydruku z CEiDG stanowi załącznik nr 2 do Umowy),

zwaną/zwanym w dalszej treści Umowy, „**Wykonawcą**”,

Zważywszy, że:

- a) Zamawiający wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „*Obsługa Techniczna budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. Za Bramką nr 1*” (nr Postępowania ZP/WCWI/2018/07),
- b) Wykonawca 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 Wykonawcy,

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

§ 1. OŚWIADCZENIA

1. Zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1, na działkach numerach ewid. 25/2 ark. 16 oraz 21/1, 21/2, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 26/6, 26/8 ark. 29 obręb 51, zabudowanej budynkiem usługowo-biurowym z parkingiem podziemnym oraz infrastrukturą.
2. Wskazana w ust. 1 nieruchomość oraz budynek, jak również infrastruktura posadowiona na tej nieruchomości, zwane są w dalszej części Umowy „Nieruchomością”.
3. Wykonawca oświadcza, iż w toku realizacji Umowy personel codzienny stanowić będą

wyłącznie osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę, na dowód czego przed zawarciem Umowy Wykonawca przedłoży kopie poświadczony za zgodność z oryginałem odpowiednich umów o pracę. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania aktualnych umów o pracę zawartych na kolejne okresy zatrudnienia (dotyczy umów zawartych na czas określony) osób wchodzących w skład personelu codziennego. Naruszenie tych obowiązków uprawnia Zamawiającego do nałożenia na Wykonawcę kary umownej w wysokości 20 tys. złotych za każdy stwierdzony przypadek z osobna oraz uprawnia do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Wykonawcy.

4. Wykonawca oświadcza, iż znane są mu wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne związane z wykonaniem przedmiotu Umowy, w szczególności oświadcza, iż znany mu jest sposób i warunki dostępu do miejsca wykonania przedmiotu Umowy, że zbadał miejsce wykonywania przedmiotu Umowy, jak również, że zapoznał się z Opisem Przedmiotu Zamówienia z załącznikami (dalej jako „OPZ”) stanowiącym załącznik do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: *„Obsługa Techniczna budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. Za Bramką nr 1”* o nr ref. ZP/WCWI/2018/07 (dalej jako „SIWZ”) łącznie stanowiące załącznik nr 4 do Umowy i uzyskał wszelkie informacje tak, aby mieć pełną wiedzę o nich. Wszelkie zastrzeżenia Wykonawcy, dotyczące miejsca wykonania przedmiotu Umowy zgłoszone po dniu zawarcia Umowy nie mogą być podstawą do dochodzenia roszczeń od Zamawiającego.

§ 2. PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca a Wykonawcy zobowiązuje się do świadczenia usług kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i OPZ w szczególności z uwzględnieniem szczegółowych wymagań wskazanych przez producentów infrastruktury technicznej wskazanych w załącznikach nr 1 - nr 3 do OPZ.
2. Szczegółowy zakres usług, czynności oraz obszary i sposób działania stanowiące przedmiot Umowy oraz opis Nieruchomości i Budynku znajduje się w OPZ.
3. Prace stanowiące przedmiot Umowy będą wykonywane:
 - 1) od poniedziałku do piątku w godzinach od 07.30 do 17.00 (stała obecność - **dwa pełne etaty** w rozumieniu prawa pracy - 8 godzin na dobę, 40 godzin w pięciodniowym tygodniu pracy, w przyjętym okresie rozliczeniowym nie przekraczającym czterech miesięcy) – przez **personel codzienny**, Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany wyżej wskazanych godzin pracy (np. w przypadku zaplanowanych prac serwisowych czy napraw gwarancyjnych, których specyfika realizacji będzie wymagała prowadzenia prac poza wskazanym przedziałem czasowym); Zamawiający w razie potrzeby może zlecić Wykonawcy dodatkowe usługi w zakresie wykonywania pracy przez członka lub członków personelu dziennego ponad wyżej wskazany wymiar czasu pracy dla pełnego etatu za dodatkowym wynagrodzeniem, obliczonym zgodnie z zasadami wskazanymi w § 11 ust. 1 pkt 2 lit. a) Umowy.
 - 2) dodatkowo 8 godzin miesięcznie (doraźna obecność) przez **personel techniczny** składający z:

- inżyniera branży elektrycznej (1 osoba dostępna 24 h na dobę w dni robocze i wolne od pracy),
z zastrzeżeniem, iż niewykorzystane w danym miesiącu godziny pracy personelu technicznego przysługujące Zamawiającemu w ramach ww. 8 godzin (tzw. miesięcznego pakietu godzinowego) automatycznie przechodzą na kolejne okresy rozliczeniowe (którymi są w ramach Umowy miesiące kalendarzowe); Zamawiający w razie potrzeby może zlecić Wykonawcy dodatkowe usługi w zakresie wykonywania pracy przez członka lub członków personelu technicznego ponad wyżej wskazany miesięczny pakiet godzinowy za dodatkowym wynagrodzeniem, obliczonym zgodnie z zasadami wskazanymi w § 11 ust. 1 pkt 2 lit. b) Umowy.
4. Pracownicy personelu technicznego będą każdorazowo wcześniej powiadamiani przez Zamawiającego drogą e-mailową o terminie realizacji przez nich prac – z wyprzedzeniem co najmniej jednodniowym. Zastrzeżenie to nie dotyczy awarii, które wymagają obecności personelu technicznego (z racji swej natury uniemożliwiają Zamawiającemu wcześniejsze powiadomienie Wykonawcy o konieczności obecności personelu technicznego).
 5. Obsługa Techniczna po wcześniejszym uzgodnieniu (powiadomieniu) będzie wykonywać prace w innym przedziale czasowym

§ 3. PORZĄDEK POSTANOWIEŃ

1. W przypadku wystąpienia konfliktu pomiędzy jakimikolwiek postanowieniami Umowy, a jakimikolwiek postanowieniami załączników do Umowy, zastosowanie mają: w pierwszej kolejności OPZ stanowiący załącznik nr 4, a w dalszej kolejności postanowienia Umowy, chyba że Strony wyraźnie postanowią inaczej.
2. W przypadku, jeśli nie można określić rangi postanowień według powyższej kolejności, zastosowanie ma dokument z datą późniejszą.

§ 4. OGÓLNE WARUNKI I ZASADY

Żadne inne warunki czy zasady nie będą miały zastosowania, chyba że Strony jawnie wyrażą zgodę na włączenie ich w formie pisemnej do Umowy.

§ 5. OŚWIADCZENIE WYKONAWCY

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu Umowy rzetelnie, sumiennie, starannie i terminowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i aktualną wiedzą techniczną oraz na warunkach określonych w Umowie. Wykonawca oświadcza, że posiada umiejętności, wiedzę, doświadczenie oraz odpowiedni potencjał organizacyjno-techniczny i osobowy, pozwalające na wykonanie przedmiotu Umowy oraz że zobowiązuje się do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i należyłą starannością wymaganą od pomiotu zawodowo trudniącego się prowadzeniem działalności w zakresie objętym Umową.

§ 6. PERSONEL

1. Wykonawca zobowiązuje się zatrudniać jedynie wykwalifikowany personel, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz wiedzę, jak również odpowiednie uprawnienia branżowe

celem świadczenia usług wymienionych w Umowie szczególnie w zgodzie z wymogami Zamawiającego określonymi w SIWZ i pkt 4.2 i 4.3 OPZ (zwanego dalej łącznie „Kluczowym Personelem Obsługi Technicznej”).

2. Wykonawca jest odpowiedzialny za wypełnianie swych obowiązków wobec swych pracowników wynikających z właściwych przepisów prawa. Wykonawca zawrze porozumienia i podejmie wszelkie konieczne środki celem uregulowania od strony formalnej stosunków ze swymi pracownikami, w szczególności w zakresie stosunków pracy. Powyższe znajdować będzie odpowiednie zastosowanie wobec wszystkich swoich podwykonawców jak i dalszych podwykonawców.
3. Zamawiający nie będzie upoważniony do wykorzystywania pracowników Wykonawcy do innych celów niż określone w Umowie i na rzecz innych podmiotów niż Zamawiający w okresie obowiązywania Umowy i na warunkach przez nią wskazanych.
4. Wykonawca wskazuje pracowników, jako wykonujących wskazane w Umowie obowiązki, przy czym:
 - Pracownik codzienny – [...], tel. kom. [...], e-mail: [...] jest odpowiedzialny za codzienny przegląd i codzienną konserwację urządzeń i systemów dla nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1,
 - Pracownik codzienny – [...], tel. kom. [...], e-mail: [...] jest odpowiedzialny za codzienny przegląd i codzienną konserwację urządzeń i systemów dla nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1,
 - Pracownik techniczny - inżynier branży elektrycznej – [...], tel. kom. [...], e-mail: [...].
5. Zmiana wskazanych w ust. 4 osób zgłoszonych w ramach Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej nie stanowi zmiany Umowy i nastąpi poprzez przedłożenie Zamawiającemu stosownego wniosku w formie pisemnej wraz z danymi innych osób na co najmniej 14 (słownie: czternaście) dni przed planowaną zmianą. W każdym przypadku nowo wyznaczone osoby muszą spełniać wymagania określone w SIWZ (nie niższe). Zmiana taka jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego na wprowadzenie takiej zmiany.
6. W przypadku gdy wskazany pracownik nie będzie zapewniać wykonania przez Wykonawcę wszystkich wskazanych w Umowie obowiązków (w tym w OPZ) i w sposób wymagany Umową Wykonawca zapewni wykonanie takich obowiązków (czynności) również przez innych pracowników lub podwykonawców lub serwisantów – w sposób i w czasie przewidzianym Umową, gwarantując tym samym wykonanie wszystkich swoich obowiązków.
7. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że dopuszczenie innego niż wskazanego w ust. 4 pracownika lub osoby/podmiotu, którym się posługuje Wykonawca w toku realizacji Umowy na teren Nieruchomości i Budyńku w celu dokonania jakiegokolwiek usługi czy czynności objętej Umową (np. naprawy/serwisu/przeglądu/konserwacji) bądź realizacji innych obowiązków wynikających z Umowy, dopuszczalne będzie dopiero po uprzednim pisemnym powiadomieniu Zamawiającego i wskazaniu osoby dokonującej opisanych wyżej czynności.
8. Zamawiający w każdej chwili może zażądać od Wykonawcy zmiany każdego członka Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej, jeżeli uzna, że nie wykonuje bądź nienależyście

wykonuje on swoje obowiązki w zakresie w jakim Wykonawca powierzył mu swoje obowiązki wynikające z Umowy, niezależnie od możliwości naliczenia przez Zamawiającego kar umownych w takich przypadkach. Wykonawca zobowiązany jest wówczas na każde pisemne żądanie Zamawiającego, zmienić członka Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej, na zasadach opisanych w żądaniu Zamawiającego. Brak zastosowania się do tego wezwania przez Wykonawcę uprawnia Zamawiającego do obciążenia Wykonawcy karą umowną na warunkach przewidzianych w Umowie.

§ 7. PODWYKONAWSTWO

1. Wykonawca nie może powierzyć podwykonawcy lub podwykonawcom całości usług i prac objętych Umową.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość powierzenia podwykonawcom części usług i prac objętych Umową jedynie po uprzedniej pisemnej zgodzie.
3. Wykonawca może powierzyć podwykonawcom jedynie wykonanie części usług objętych Umową – w zakresie prac realizowanych przez personel techniczny (przez co należy rozumieć, iż Wykonawca nie może powierzyć całości przedmiotu Umowy podwykonawcom lub też w zakresie prac realizowanych przez personel codzienny). Wykonawca dochowa należytej staranności przy wyborze podwykonawców celem zapewnienia profesjonalnego wykonania wszelkich i wszystkich prac zleconych. Wykonawca zobowiązuje się przekazać podwykonawcy wszelkie niezbędne informacje, w tym w szczególności informacje wynikające z umów i dokumentów gwarancyjnych dotyczących wyposażenia budynku oraz zobowiązań go w umowie do poufności na zasadach tożsamych z zasadami wskazanymi w niniejszej umowie. Jednakże w takim przypadku jest zobowiązany uzyskać od podwykonawcy protokół z wykonanych przez niego prac, usług lub dostaw i potwierdzić własnoręcznym podpisem wykonanie oraz prawidłowość wykonanych prac, usług lub dostaw. Kopia takiego protokołu winna zostać przekazana Zamawiającemu w terminie 3 dni od daty jego sporządzenia.
4. Podzlecenie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za jakiegokolwiek zobowiązania wynikające z Umowy. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za działania lub zaniechania swoich podwykonawców.
5. Zamawiający może zażądać zmiany podwykonawcy w przypadku niezaprzyjęcia przez niego naruszeń swoich obowiązków, pomimo dwukrotnych pisemnych upomnień skierowanych przez Zamawiającego do Wykonawcy i danego podwykonawcy równocześnie.
6. Powierzenie podwykonawcom przez Wykonawcę wykonania choćby części niniejszego zamówienia z naruszeniem postanowień niniejszego paragrafu uprawnia Zamawiającego do natychmiastowego wypowiedzenia Umowy z winy Wykonawcy.

§ 8. ZOBOWIĄZANIA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający zobowiązany jest w miarę możliwości do terminowego zapewnienia Wykonawcy wszystkich informacji oraz dokumentów niezbędnych do wykonywania obowiązków Wykonawcy wynikających z Umowy. Dotyczy to zwłaszcza dokumentacji DTR urządzeń zamontowanych lub zainstalowanych w Nieruchomości i Budynku. W przypadku konieczności uzyskania dodatkowych informacji, niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy,

ich przekazanie lub udostępnianie następować będzie w siedzibie Zamawiającego lub na podany w Umowie adres e-mail Wykonawcy, na podstawie złożonego Zamawiającemu w formie pisemnej lub elektronicznej (na podany w Umowie adres e-mail Zamawiającego) wniosku Wykonawcy – w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia przez Wykonawcę wniosku. Wszelkie zastrzeżenia Wykonawcy, dotyczące przekazanych informacji lub dokumentacji, o których mowa w niniejszym ustępie (w tym również zastrzeżenie braku udostępnienia przez Zamawiającego informacji niewnioskowanych przez Wykonawcę na zasadach wskazanych w niniejszym ustępie lub czasu udostępnienia, poza przypadkiem nie udostępnienia przez Zamawiającego informacji lub dokumentów w podanym w niniejszym ustępie terminie), nie mogą być podstawą do dochodzenia roszczeń od Zamawiającego oraz do żądania przez Wykonawcę przesunięcia terminów wykonania wynikających z Umowy obowiązków Wykonawcy, co Wykonawca niniejszym akceptuje.

2. Zamawiający zapewni pracownikom Wykonawcy bezpłatny dostęp do wszelkich niezbędnych miejsc i pomieszczeń biurowych w odniesieniu do miejsc usług, na tyle na ile jest to konieczne do świadczenia usług określonych w Umowie. Dostęp do powierzchni najmu Zamawiający może zapewnić tylko zgodnie z podpisanymi umowami najmu i Wykonawca akceptuje takie ograniczenie.
3. Zamawiający zapewni dostęp poszczególnym pracownikom Wykonawcy do swych systemów IT, pod warunkiem, że świadczenie usług wymagać będzie tego typu dostępu.
4. Zamawiający w okresie realizacji Umowy użyczy Wykonawcy jedno pomieszczenie z wyposażeniem biurowym (składającym się z biurka, krzesel i regałów) na cele biura Obsługi Technicznej zlokalizowane w budynku nr 404. Koszty ewentualnego doposażenia w meble, sprzęt biurowy i komputerowy ponosi w całości i bezzwrotnie Wykonawca.
5. Wykonawca nie będzie obciążany przez Zamawiającego kosztami wynajęcia pomieszczenia wskazanego w ust. 4 oraz opłatami za media, połączenia telefoniczne lokalne oraz połączenia z Internetem.
6. Wykonanie przedmiotu Umowy następować będzie z materiałów dostarczanych przez Zamawiającego (z wyłączeniem wszelkich narzędzi i przyrządów niezbędnych do wykonania Umowy, które zapewnia we własnym zakresie Wykonawca), przy czym Wykonawca powinien ich użyć w sposób odpowiedni i złożyć rachunek z ich wykorzystania oraz zwrócić nie wykorzystaną część materiałów. Wykonawca zobowiązuje się do informowania przedstawiciela podmiotu, któremu powierzono administrowanie Knight Frank Sp. z o.o. oraz Zamawiającego o konieczności dostarczenia przez Zamawiającego niezbędnych dla wykonania Umowy materiałów, z odpowiednim wyprzedzeniem, tj. w sposób zapewniający wykonanie przez Wykonawcę wszelkich obowiązków, w terminach i na zasadach wskazanych w Umowie. Zmiana podmiotu, któremu powierzono administrowanie, osoby lub danych wskazanych w zdaniu drugim, nie stanowi zmiany Umowy i następuje poprzez przesłanie Wykonawcy w formie pisemnej informacji. Koszty zakupu użytych przez Wykonawcę materiałów, dokonane w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszego ustępu, tj. bez uprzedniej akceptacji ze strony Zamawiającego działającego w porozumieniu z podmiotem, któremu powierzono administrowanie, nie będą Wykonawcy zwracane, gdyż czyni je na własne ryzyko i odpowiedzialność.

§ 9. ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY

1. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy określony został w OPZ stanowiącym Załącznik nr 4.
2. Wykonawca jest zobowiązany każdą z przeprowadzonych przez siebie czynności potwierdzać na piśmie na zasadach określonych w OPZ, w szczególności za pomocą ewidencji zawierającej datę, określenie czynności i podpis sporządzającego.
3. W przypadku gdy czynności będące przedmiotem niniejszej umowy realizowane są przez podwykonawców Wykonawcy lub przez osoby dokonujące napraw/przebiegów/serwisów urządzeń i instalacji, w tym w wykonaniu umów gwarancyjnych, Wykonawca zobowiązany jest uzyskać od nich protokół sporządzony według zasad określonych w OPZ, następnie na protokole potwierdzić wykonanie i prawidłowość wykonania czynności.
4. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia osobom zatrudnionym przez siebie do wykonywania czynności wynikających z niniejszej Umowy wszelkiej odzieży roboczej, środków ochrony indywidualnej, zapewnienia szkolenia BHP, ppoż. oraz innych szkoleń zgodnie z Kodeksem pracy i innymi przepisami obowiązującego prawa.

§ 10. KARY UMOWNE

1. Strony zgodnie wprowadzają do niniejszej umowy kary umowne z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych.
2. W przypadku opóźnień w wykonaniu przez Wykonawcę obowiązków, dla których przepisy niniejszej umowy przewidują terminy na ich wykonanie, Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 200,00 (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia.
3. W razie nieusunięcia zgłoszonej wady w wyznaczonym lub ustalonym terminie lub w razie nienależytego usunięcia zgłoszonej wady Zamawiający może żądać od Wykonawcy kary umownej w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 11 ust. 2 Umowy za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku innego niż określony w ust. 2 niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków, określonych w pkt. 4., 4.3, 4.4 i 4.5 OPZ Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych), za każde z naruszeń osobna.
5. W przypadku innego niż określony w ust. 2 i 4 niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków, określonych w pkt. 3.2 OPZ Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każde z naruszeń z osobna.
6. W przypadku naruszenia obowiązku wskazanego w § 20 ust. 1 lub § 20 ust. 2 Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych) za każde z naruszeń z osobna.
7. W razie odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub wypowiedzenie Umowy z winy Wykonawcy ze skutkiem natychmiastowym w okolicznościach wskazanych w Umowie lub wypowiedzenie Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy na warunkach określonych w § 17 ust. 1 Umowy Zamawiający może

żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 20 % określonego w Umowie łącznego wynagrodzenia brutto wskazanego w § 11 ust. 2 Umowy.

8. Zapłata którejkolwiek z kar umownych wskazanych w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego kary umowne (żądnie przez Zamawiającego odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary lub kar jest dopuszczalne) w szczególności niezależnie od uregulowań dotyczących kar umownych, w okresie obowiązywania Umowy, po zakończeniu jej obowiązywania (rozwiązaniu, wypowiedzeniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu bez względu na przyczyny, formę i charakter), Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z nie wykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę przedmiotu Umowy.
9. Wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy lub wygaśnięcie umowy z innych przyczyn nie wyklucza obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary lub kar umownych oraz odszkodowania przekraczającego wartość kar umownych.
10. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w terminie wskazanym w stosownym pisemnym wezwaniu do zapłaty nie dłuższym jednak niż 14 (słownie: czternaście) dni od daty doręczenia Wykonawcy tego wezwania z żądaniem zapłacenia kary, a w razie opóźnienia w zapłacie Zamawiający może potrącić należną mu karę z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy względem Zamawiającemu, na co Wykonawca wyraża bezwarunkową i nieodwoływalną zgodę.

§ 11. WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie wszelkich prac i czynności opisanych w niniejszej umowie, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowo-kosztorysowe według następujących zasad:
 - 1) miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: [...] zł netto (słownie: [...]), powiększone o należny podatek od towarów i usług VAT na kwotę [...], łącznie na kwotę [...] zł brutto (słownie: [...]), obejmujące:
 - a) pracę personelu codziennego – od poniedziałku do piątku w godzinach od 07.30 do 17.00 (dwa pełne etaty w rozumieniu prawa pracy - 8 godzin na dobę, 40 godzin w pięciodniowym tygodniu pracy, w przyjętym okresie rozliczeniowym nie przekraczającym czterech miesięcy; Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany godzin rozpoczęcia lub zakończenia prac personelu codziennego za jego uprzednią zgodą w usprawiedliwionych okolicznościach) w ramach stałej obecności, o której mowa w § 2 ust. 3, za Obsługę techniczną dla nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1 w terminie od dnia zawarcia Umowy do dnia [...] r.,
 - b) 8 godzin miesięcznie pracy personelu technicznego (miesięczny pakiet godzinowy) w ramach doraźnej obecności, o której mowa w § 2 ust. 3 pkt 2 Umowy.
 - 2) wynagrodzenie kosztorysowe tytułem rozliczenia wykonanych przez Wykonawcę usług i prac wykraczających poza godziny pracy wskazane w pkt. 1 lit. b) powyżej wyliczone z uwzględnieniem poniższych jednostkowych stawek czasu pracy wskazanych w Ofercie:

- a) [...] zł netto za 1 godzinę pracy członka personelu dziennego przekraczającą normy czasu pracy dwóch pełnych etatów w rozumieniu prawa pracy - 8 godzin na dobę, 40 godzin w pięciodniowym tygodniu pracy, w przyjętym okresie rozliczeniowym nie przekraczającym czterech miesięcy wskazany w ust. 1 pkt. 1 lit. 1) - zgodnie ze stawką godzinową wskazaną w Formularzu cenowym w pkt 4,
 - b) [...] zł netto za 1 godzinę pracy personelu technicznego przekraczającą (miesięczny pakiet godzinowy) wskazany w ust. 1 pkt. 1 lit. b) - zgodnie ze stawką godzinową wskazaną w Formularzu cenowym w pkt 5.
2. Łączne wynagrodzenie Wykonawcy przysługujące mu za wykonanie Umowy nie może przekroczyć kwoty [...] zł (słownie: [...]) netto powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT na kwotę [...], łącznie na kwotę [...] zł brutto (słownie: [...]).
3. Wykonawca realizować będzie dodatkowe usługi rozliczane na podstawie wynagrodzenia kosztorysowego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, tylko i wyłącznie po uprzednim zleceniu (przesłanym w formie e-mail) lub otrzymaniu od Zamawiającego akceptacji na takie dodatkowe usługi pocztą elektroniczną w odpowiedzi na zgłoszenia takiego zapotrzebowania przez Wykonawcę. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia wraz z fakturą pisemne sprawozdanie ze wskazaniem liczby tak wykonanych dodatkowych usług, terminu ich realizacji oraz zakresu wykonanych czynności.
4. Wszelkie płatności dokonywane będą w ciągu 14 dni następujących po dacie otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT i zatwierdzenia przez Zamawiającego raportu wskazującego zakres rzeczowy czynności zrealizowanych przez Wykonawcę w danym miesiącu (dalej jako „Raport Miesięczny”) stosownie do wymagań OPZ, za pomocą przelewu bankowego. Faktury VAT mogą być doręczane nie wcześniej niż pierwszego dnia miesiąca, za miesiąc poprzedni.
5. Wykonawca wystawiać będzie faktury VAT w sposób zgodny zarówno ze standardami rachunkowości, jak i wymogami podatkowymi.
6. Faktury VAT za wykonane usługi, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 wystawiane będą raz w miesiącu (faktura zbiorcza za wszystkie faktycznie wykonane czynności bieżącego przeglądu stanu technicznego Nieruchomości w danym miesiącu rozliczeniowym – iloczyn liczby rzeczywiście wykonanych czynności bieżącego przeglądu stanu technicznego Nieruchomości i stawki wskazanej w ust. 1 pkt. 3).
7. Do każdej faktury VAT dołączony będzie zatwierdzony uprzednio przez Zamawiającego odpowiedni Raport Miesięczny, z wyłączeniem ostatniej faktury VAT, do której winien zostać dołączony zatwierdzony przez Zamawiającego Raport Końcowy i Raport Miesięczny.
8. Wskazana w ust. 1 pkt. 1 - 3 wysokość wynagrodzenia brutto obejmuje pełne wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie odpowiedniej części przedmiotu Umowy, nie będzie zmieniana w toku realizacji przedmiotu Umowy i nie będzie podlegać waloryzacji.
9. W przypadku wcześniejszego zakończenia Umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, bez względu na przyczynę i okoliczności Wykonawcy należy się tylko i wyłącznie wynagrodzenie za faktycznie wykonane i odebrane do chwili wcześniejszego zakończenia obowiązywania Umowy czynności i prace.

10. Dniem zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić drogę elektroniczną konieczność wykonania usługi
12. Prace rekonstrukcyjne, renowacyjne, modernizacyjne, dodatkowe, jak i prace związane z usuwaniem awarii (dalej łącznie jako „Prace dodatkowe”), nie są uwzględnione w wynagrodzeniu wskazanym w ust. 1 pkt 1, 8 i 9. Wykonanie jakichkolwiek Prac dodatkowych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego i udzielone zostanie w zgodzie z właściwymi przepisami ustawy z dnia 29 stycznia Prawo zamówień publicznych. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania otrzymania od Zamawiającego jakiegokolwiek zlecenia wykonania Prac dodatkowych a ewentualny brak otrzymania w okresie realizacji Umowy nawet jednego zlecenia wykonania Prac dodatkowych nie uprawnia Wykonawcy do jakichkolwiek rekompensat, odszkodowań czy dodatkowego wynagrodzenia od Zamawiającego.
13. Koszty wykonania Prac dodatkowych nieobjętych Umową będą wyceniane każdorazowo na podstawie odrębnego zaakceptowanego przez Zamawiającego kosztorysu, a ich zrealizowanie nastąpi na podstawie odrębnej umowy lub aneksu zawartego w formie pisemnej według wyboru Zamawiającego. Kosztorys wykonania Prac dodatkowych winien zawierać co najmniej następujące ceny jednostkowe i warunki:
 - 1) stawka netto za jedną roboczogodzinę,
 - 2) kwota ryczału na dojazd,
 - 3) stały rabat na materiały wykorzystane do realizacji Prac dodatkowych,
 - 4) okres gwarancji jakości i rękojmi za wykonane Prace dodatkowe nie krótszy niż 12 miesięcy.

§ 12. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Strony Umowy zgodnie stwierdzają, że zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostało wniesione przez Wykonawcę przed zawarciem Umowy, w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent) ceny całkowitej podanej w Ofercie, tj. [...], 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 i nieodwołanej wypłaty kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na pierwsze żądanie Zamawiającego zawierające oświadczenie, iż zabezpieczenie to jest mu należne; gwarancja taka musi spełniać wszystkie wymagania określone w SIWZ.

5. Zamawiający dokona zwrotu odpowiedniej części zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w następujący sposób:
 - 1) 70 % (słownie: siedemdziesiąt procent) wartości zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni liczonych od dnia wykonania przedmiotu Umowy i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane (rozumianego jako zatwierdzenie przez Zamawiającego wszystkich Raportów Miesięcznych i Raportu Końcowego),
 - 2) 30 % (słownie: trzydzieści procent) wartości zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zatrzymane przez Zamawiającego na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady, kwota ta zostanie zwrócona w terminie 15 (słownie: piętnaście) dni po upływie okresu rękojmi za wady.
6. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w pieniądzu, Zamawiający przechowuje wniesioną kwotę na oprocentowanym rachunku bankowym.

§ 13. GWARANCJA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wykonawca gwarantuje Zamawiającemu należyłą jakość i staranność wykonania usług świadczonych zgodnie z postanowieniami Umowy i udziela Zamawiającemu 12-miesięcznej gwarancji jakości na wszystkie wykonane w okresie obowiązywania Umowy przez Wykonawcę usługi i prace. W razie wątpliwości poczytuje się, iż Umowa stanowi dokument gwarancyjny.
2. W ramach udzielanej gwarancji jakości Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia zgłoszonej wady nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od chwili zawiadomienia na adres e-mail: [...] lub w terminie wspólnie uzgodnionym przez Strony. Brak usunięcia zgłoszonej wady w terminie lub nienależyte usunięcie zgłoszonej wady uprawnia Zamawiającego do nałożenia na Wykonawcę kar umownej zgodnie z postanowieniami § 10.
3. Dwukrotna nieskuteczna naprawa rzeczy wadliwej objętej gwarancją jakości uprawnia Zamawiającego do żądania od Wykonawcy wymiany tej rzeczy na wolną od wad.
4. Gwarancja jakości nie będzie miała zastosowania w przypadku szkód, defektów czy innych nieprawidłowych działań maszyn, instalacji lub urządzeń zainstalowanych lub wmontowanych w Nieruchomości, chyba że dostarczone były przez Wykonawcę, lub szkody, defekty czy inne nieprawidłowe działania maszyn, instalacji lub urządzeń w Budynku nastąpiły z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Jeżeli Wykonawca dostarczy jakiegokolwiek maszyny, instalacje lub urządzenia, zastosowanie znajdują właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku niewłaściwego lub nienależytego wykonania usług lub prac przewidzianych postanowieniami Umowy, Zamawiający wezwie Wykonawcę w formie pisemnej do należytego wykonania tychże usług, z jednoczesnym wskazaniem właściwego terminu. Brak wskazanego w niniejszym ustępie wezwania nie wyłącza możliwości wykonania przez Zamawiającego jakichkolwiek uprawnień, w tym prawa do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania lub kar umownych, jak również wypowiedzenia lub odstąpienia od Umowy.
6. Wykonawca bierze pełną odpowiedzialność za pracę swojego personelu i wszystkich zatrudnianych przez siebie podwykonawców.

§ 14. WŁASNOŚĆ INTELEKTUALNA

1. Wszystkie rezultaty związane z pracą Wykonawcy, włączając udoskonalenia, dalszy rozwój, pomysły, wiedzę technologiczną, obrazy, rysunki itd. będą własnością Zamawiającego, który ma prawo używać i wykorzystywać je według własnego uznania. Zamawiający posiadać będzie niewyłączne i nieprzenoszalne prawo do wykorzystywania rezultatów związanych z pracą w okresie obowiązywania i jedynie na cele Umowy, z zastrzeżeniem, iż wszelkie rezultaty związane z pracą, które dołączone zostaną do dokumentacji danego budynku objęto przedmiotem Umowy staną się własnością Zamawiającego. Przedmiot Umowy wraz z załącznikami i każda ich część stanowi własność Zamawiającego. Wraz z przekazaniem Zamawiającemu każdego z elementów Umowy, w tym także w przypadku wcześniejszego zakończenia obowiązywania Umowy w trakcie jej trwania niezależnie od podstaw i przyczyn zakończenia (np. rozwiązanie, wypowiedzenie, odstąpienie czy wygaśnięcie), Wykonawca, bez składania dodatkowego oświadczenia woli przenosi na Zamawiającego, niezależnie od wszelkich innych okoliczności, wszelkie autorskie prawa majątkowe, w tym w szczególności objęte następującymi polami eksploatacji: prawo do utrwalenia, zwielokrotnienie dowolną techniką, wprowadzenie do pamięci komputera, wprowadzenie ich do obrotu (w tym użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy), wykorzystywanie w materiałach promocyjnych i reklamach, w zakresie rozpowszechnienia 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. Niniejszą Umową Wykonawca przenosi na Zamawiającego również prawo do wykonywania zależnego prawa autorskiego.
2. Wykonawca zezwala Zamawiającemu również na dokonywanie bez konieczności uzyskania dalszej zgody Zleceniobiorcy wszelkich zmian w przedmiocie Umowy – pod warunkiem, że zmiany te dokonywane będą na zlecenia Zamawiającego przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje. Powyższe przeniesienie autorskich praw majątkowych następuje w stanie wolnym od obciążeń i praw autorskich, w tym od praw zależnych.
3. Wynagrodzenie ustalone w § 11 Umowy obejmuje także wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych, korzystanie z praw autorskich (korzystanie z przedmiotu Umowy w tym na wskazanych w niniejszym paragrafie polach eksploatacji) i wykonywanie autorskich praw zależnych przez Zamawiającego.

§ 15. UBEZPIECZENIE

W okresie obowiązywania niniejszej Umowy, Wykonawca utrzymywać będzie właściwą ochronę ubezpieczeniową na pokrycie ryzyka i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a w szczególności odpowiedzialności cywilnej. Zamawiający wymaga by była ubezpieczenie dedykowane wyłącznie do niniejszej Umowy. Wartość sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zleceniobiorcy nie będzie mniejsza niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych). Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy oraz do przedkładania Zamawiającemu w okresie obowiązywania Umowy

kserokopii polis na kolejne okresy potwierdzone za zgodność z oryginałem oraz przedkładania dowodów opłacenia polis w kolejnych okresach ubezpieczenia w terminie nie dłuższym niż 2 (słownie: dwa) dni robocze przed upływem dotychczasowego okresu ubezpieczenia. Kopia polisy ubezpieczeniowej Zleceniobiorcy potwierdzona za zgodność z oryginałem wraz z dowodem zapłacenia polisy (składki ubezpieczeniowej) stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

§ 16. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania nie wcześniej jednak niż od **dnia zawarcia Umowy** roku i zostaje zawarta na okres 28 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

§ 17. WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nie wywiązywania się Wykonawcy z postanowień Umowy w szczególności w przypadku:
 - 1) gdy Wykonawcy lub osobom, za które ponosi on odpowiedzialność, można przypisać rażącą niestaranność w realizacji Umowy,
 - 2) gdy Wykonawca nie posiada aktualnego ubezpieczenia, o którym mowa w § 15 lub odmówił okazania dowodów opłacenia polisy (składki),
 - 3) nie wywiązywania się przez Wykonawcę z pozostałych obowiązków wynikających z Umowy pomimo:
 - a) uprzednich zastrzeżeń w formie pisemnej zgłoszonych przez Zamawiającego do jakości lub rzetelności świadczonych usług lub
 - b) uprzedniego wezwania w formie pisemnej do zaprzestania naruszeń Umowy lub
 - c) uprzedniego wezwania w formie pisemnej do usunięcia skutków uchybień, w nieprzekraczalnym terminie 7 (słownie: siedem) dni liczonych od otrzymania zastrzeżeń lub otrzymania wezwania, o którym mowa w pkt. a)-c) (w razie wątpliwości poczytać należy jako wymóg jednokrotnego pisemnego wezwania przed wypowiedzeniem),
 - 4) ustawicznego powtarzającego się naruszania przez Wykonawcę obowiązku oddelegowania pracowników do wykonywania obowiązków umownych w Nieruchomości lub Budynku,
 - 5) naruszenie przez Wykonawcę obowiązku poufności, o którym mowa w § 19 Umowy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku nie wywiązywania się przez Zamawiającego z obowiązku zapłaty wynagrodzenia przez okres co najmniej dwóch pełnych okresów rozliczeniowych i nie uiszczenia w całości zaległego wynagrodzenia w terminie 30 dni od otrzymania od Wykonawcy pisemnego wezwania do uiszczenia całości zaległego wynagrodzenia.
3. Wypowiedzenie Umowy lub odstąpienie nie wyłącza dochodzenia przez Zamawiającego wobec Wykonawcy odszkodowania lub kar umownych.
4. Po zakończeniu obowiązywania Umowy, Wykonawca jest obowiązany przekazać osobie reprezentującej Zamawiającego wszelką dokumentację dotyczącą Nieruchomości i Budynku oraz zobowiązany jest złożyć Zamawiającemu pisemnie Raport Końcowy zawierający pisemne

sprawozdanie z rzeczowego wykonania usług Obsługi Technicznej za cały okres realizacji Umowy, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy.

5. Zamawiającemu przysługuje prawo powstrzymania się z zapłatą połowy wynagrodzenia wynikającego z ostatniej wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT do dnia zwrotu kompletnej dokumentacji związanej z realizacją zamówienia oraz zatwierdzenia przez Zamawiającego wszystkich Raportów Miesięcznych i Raportu Końcowego.
6. W razie rozwiązania, wypowiedzenia lub odstąpienia od Umowy, każda ze Stron powinna niezwłocznie dołożyć wszelkich starań w celu podjęcia wszystkich niezbędnych i uzasadnionych czynności zmierzających do zminimalizowania kosztów, strat i wydatków wynikających z zakończenia Umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta.

§ 18. SIŁA WYŻSZA

1. Siła Wyższa rozumiana będzie jako zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne i niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia jej skutkom. Przykładami powyższego mogą być zdarzenia nadzwyczajne takie jak strajki, wojny, zamieszki, katastrofalne działania przyrody (takie jak trzęsienia ziemi, silne wiatry, powodzie, pożary, wybuchy), jak również niedobór prądu.
2. W przypadku Siły Wyższej Wykonawca zwolniony będzie ze swej odpowiedzialności za wykonanie obowiązków.
3. W przypadku zaistnienia Siły Wyższej Wykonawca powiadomi o tym niezwłocznie Zamawiającego, podając jednocześnie wszystkie szczegóły sytuacji i podejmie wszelkie próby niezwłocznej naprawy sytuacji.
4. Po otrzymaniu zgłoszenia o zaistnieniu okoliczności Siły Wyższej Zamawiający i Wykonawca powinni spotkać się tak szybko jak możliwe celem uzgodnienia dwustronnie akceptowalnego kierunku działań mających na celu zminimalizowanie efektów takiego wydarzenia.

§ 19. POUFNOŚĆ

1. Każda ze Stron zobowiązuje się nie ujawniać jakichkolwiek (poufnych) informacji dotyczących drugiej Strony i zastosować wszelkie konieczne techniczne i organizacyjne środki celem zabezpieczenia wszelkich dostępnych poufnych informacji przeciwko ich nieupoważnionemu ujawnieniu, stracie, zniszczeniu lub modyfikacji.
2. Informacje poufne obejmują tajemnice przedsiębiorstwa i handlowe, w szczególności informacje na temat najemców budynków objętych przedmiotem Umowy, Zamawiającego, wyposażenia technicznego, bezpieczeństwa nieruchomości, jak również wszelkie inne informacje lub dokumenty, które nie zostały podane do wiadomości publicznej i które pozostają niejawnymi.
3. Informacje poufne nie będą obejmować żadnych informacji, w stosunku, do których Strona może udowodnić, że zostały wcześniej podane do wiadomości publicznej lub są powszechnie dostępne w momencie ujawnienia przez drugą Stronę.
4. Jakiegokolwiek ujawnienie informacji poufnej, do którego ujawnienia każda ze Stron jest zobowiązana na podstawie przepisów prawa lub prawomocnego orzeczenia sądowego

lub decyzji organu administracyjnego, sądu, organu administracji publicznej, nie stanowi naruszenia zobowiązania do zachowania poufności, o którym mowa powyżej.

5. Postanowienia powyższe będą w pełni obowiązywały i zachowają ważność w okresie 18 miesięcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy.
6. Naruszenie powyższych obowiązków przez którąkolwiek ze Stron uprawnia druga Stronę do nałożenia na tę Stronę kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

§ 20. REKLAMA

1. Za wyjątkiem przypadku uzyskania uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody drugiej Strony, żadna ze Stron nie będzie dokonywała ogłoszeń prasowych bądź innych, odnoszących się do Umowy.
2. Wykonawca może posługiwać się nazwą i zdjęciami Nieruchomości i Budynku objętych przedmiotem Umowy w swoich materiałach marketingowych wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego.

§ 21. ZAKAZ ZATRUDNIANIA PRACOWNIKÓW

1. Strony nie mogą, o ile nie są pisemnie upoważnione, zatrudniać, starać się zatrudnić lub pomagać innej osobie w zatrudnieniu pracowników drugiej Strony w trakcie trwania Umowy.
2. Postanowienie niniejsze nie dotyczy możliwości zawierania z pracownikami drugiej Strony umów zlecenia o charakterze incydentalnym, które nie będą uniemożliwiać pracownikom wykonywania obowiązków na rzecz drugiej Strony.

§ 22. KOMPENSATA

Zamawiający uprawniony jest do kompensaty swoich roszczeń z należnościami Wykonawcy nawet niewymagalnymi, na co Wykonawca wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę.

§ 23. WYMÓG FORMY PISEMNEJ

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej skuteczności i ważności formy pisemnej.

§ 24. POWIADOMIENIA

1. Zamawiający oświadcza, że czynności wynikające z Umowy wykonuje osobiście poprzez swoich pracowników.
2. Wszelkie powiadomienia czynione przez którąkolwiek ze Stron dla swej ważności wymagają formy pisemnej oraz wydania przez reprezentanta jednej Strony na rzecz reprezentanta drugiej Strony.
3. Do czasu zawiadomienia w formie pisemnego drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji Strony, adresami właściwymi dla powiadomień Stron są jak poniżej:
 - 1) dla Zamawiającego:
Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji Sp. z o. o.

ul. 28 Czerwca 1956 Roku nr 404, 61-441 Poznań

2) Dla Wykonawcy:

[..]

4. Powiadomienia wysyłane do Strony przeciwnej na adresy inne niż określone powyżej, nie będą uznawane za skuteczne dla jakichkolwiek celów umownych.
5. Strony zobowiązują się pisemnie wzajemnie informować o każdej zmianie adresu, nr telefonu i adresu e-mail. 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 zostało wysłane pod ostatni adres Strony Umowy.
6. W przypadku gdy Umowa zastrzega dla dokonania czynności formę pisemną, nieodebranie pisma przez Stronę, do której jest ono kierowane w terminie jednorazowo awizowanym przez operatora pocztowego, lub odmowa przyjęcia pisma dostarczonego przesyłką kurierską, uznaje się za pismo skutecznie doręczone tej Stronie.
7. Z zastrzeżeniem zmian wynikających z Umowy, Strony niniejszym wyznaczają następujące osoby od wzajemnych kontaktów w zakresie wykonywania Umowy:

1) Przedstawiciele Zamawiającego:

- a) Dyrektor ds. inwestycji - Joanna Maciaszczyk, tel. 602-856-133, e-mail: joanna.maciaszczyk@wcowi.com.pl;
- b) Specjalista ds. eksploatacji technicznej – Wojciech Baraniak, tel. 885-058-004, e-mail: wojciech.baraniak@wcowi.com.pl;
- c) Specjalista d. Infrastruktury - Mieczysław Ślachetka, tel. 530-036-338, e-mail: mieczyslaw.slachetka@wcowi.com.pl.

2) Przedstawiciel Zleceniobiorcy:

- a) Koordynator Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej - [...], tel. [...], e-mail [...],

przy czym zmiana osób lub danych wskazanych w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany niniejszej umowy i następuje poprzez stosowne zawiadomienie w formie pisemnej.

§ 25. SPORY/ARBITRAŻ

1. Jeśli w czasie obowiązywania Umowy, bądź po jej zakończeniu, pojawią się jakiegokolwiek spory, wynikające lub odnoszące się do Umowy lub jakiegokolwiek porozumień zawartych dla jej realizacji, bez ograniczenia do jakiegokolwiek kwestii dotyczących jej istnienia, ważności lub rozwiązania, obie Strony dołożyć powinny wszelkich starań do rozwiązania tychże sporów w sposób polubowny.
2. Wszelkie spory pojawiające się poza lub w związku z niniejszą Umową będą ostatecznie rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 26. CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY

Wykonawcy nie przysługuje prawo dokonania cesji jakiegokolwiek wierzytelności powstałej w związku lub na tle Umowy ani prawo potrącenia jakiegokolwiek swojej wierzytelności z wierzytelnością Zamawiającego.

§ 27. ZMIANY UMOWY

1. Wprowadzenie zmian do Umowy może następować wyłącznie w granicach określonych w Ustawie.
2. Zmiana dopuszczona w Umowie musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem szczególnych sytuacji wskazanych w poszczególnych postanowieniach Umowy.
3. Zmiana postanowień Umowy może nastąpić w szczególności w następujących przypadkach:
 - 1) ograniczenia przez Zamawiającego zakresu wykonywanego Przedmiotu Umowy z przyczyn, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania Umowy. Wynagrodzenie umowne ulegnie odpowiedniej zmianie proporcjonalnie do wartości niewykonanego zakresu Przedmiotu Umowy,
 - 2) ograniczenia przez Zamawiającego zakresu Zamówienia w razie rezygnacji Zamawiającego z realizacji części Zamówienia. Wynagrodzenie umowne ulegnie odpowiedniej zmianie proporcjonalnie do wartości niewykonanej części Zamówienia,
 - 3) zmiany wynagrodzenia brutto, określonego w § 16 ust. 1 Umowy, w następstwie zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT),
 - 4) zmiany w zakresie przedmiotu Umowy, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian jest skutkiem zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w szczególności Prawa Budowlanego. Wynagrodzenie umowne ulegnie odpowiedniej zmianie przy uwzględnieniu stawek określonych w Umowie, a w razie ich braku przy uwzględnieniu bieżących cen z BISTYP,
 - 5) zmiana postanowień Umowy związana z odpowiednią zmianą ogólnie obowiązujących przepisów prawa w szczególności Kodeksy cywilnego, Ustawy i Prawa Budowlanego lub z obiektywną koniecznością zmiany sposobu wykonania Umowy. Wynagrodzenie umowne ulegnie odpowiedniej zmianie przy uwzględnieniu stawek określonych w Umowie, a w razie ich braku przy uwzględnieniu bieżących cen z BISTYP,
 - 6) zmiany podmiotów trzecich (w tym podwykonawców), na zasobach których Wykonawca opierał się wykazując spełnianie warunków w postępowaniu, pod warunkiem, że nowy podmiot trzeci (w tym podwykonawca) wykaże spełnianie warunków w zakresie nie mniejszym niż wskazany na etapie postępowania o zamówienie publiczne, przez dotychczasowy podmiot trzeci (w tym podwykonawcę),
 - 7) zmiana terminu lub sposobu wykonania przedmiotu Zamówienia (Umowy) z przyczyn niezależnych od żadnej ze Stron lub powodu okoliczności leżących wyłącznie po stronie Zamawiającego bez konieczności zmiany Wynagrodzenia,
 - 8) zmiany wynagrodzenia w następstwie zmiany przepisów ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
 - 9) zmiany wynagrodzenia w następstwie zmiany właściwych przepisów w sprawie

wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

§ 28. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Ilekroć do dokonania czynności Umowa zastrzega formę pisemną, jest to forma zastrzeżona pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Zmiana lub uzupełnienie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Strony zobowiązują się do wzajemnego, bieżącego informowania się o wszelkich sprawach mających lub mogących mieć wpływ na realizację Umowy.

Zamawiający

Wykonawca

Załączniki:

- | | |
|----------------|---|
| Załącznik nr 1 | Odpis KRS Zamawiającego |
| Załącznik nr 2 | Odpis KRS Wykonawcy |
| Załącznik nr 3 | Kopia polisy ubezpieczeniowej Wykonawcy |
| Załącznik nr 4 | SIWZ i OPZ z załącznikami |
| Załącznik nr 5 | Oferta Wykonawcy |