

## UMOWA O ŚWIADCZENIE POMOCY PRAWNEJ

Niniejsza umowa ("Umowa") została zawarta w Poznaniu w dniu ..... roku pomiędzy:

**Wielkopolskim Centrum Wspierania Inwestycji Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134012 („Zamawiający”), reprezentowaną przez

a

.....z siedzibą w Poznaniu (.....), przy ul. ...., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..... („Wykonawca”), reprezentowaną przez .....

Zamawiający i Wykonawca zwani są dalej w Umowie, indywidualnie „Stroną”, zaś łącznie „Stronami”.

Umowa zawarta zostaje w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, o numerze ZP/WCWI/2018/14, z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą Prawo zamówień publicznych lub Prawo zamówień publicznych.

### Definicje:

1. Zamówienia publiczne – ilekroć jest mowa w niniejszej umowie o zamówieniach publicznych należy przez to rozumieć zamówienia, dla których stosuje się ustawę Prawo zamówień publicznych, a także zamówienia określone w art. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych, udzielane również zgodnie z wewnętrznymi aktami Zamawiającego, w tym Regulaminem udzielania zamówień.

### **§ 1 Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest świadczenie przez Wykonawcę bieżącej pomocy prawnej obejmującej:
  - 1.1. udzielanie porad i konsultacji prawnych, sporządzanie projektów pism oraz opinii prawnych związanych z działalnością prowadzoną przez Zamawiającego m.in. realizacją przedsięwzięć, w które Zamawiający jest zaangażowany bezpośrednio lub pośrednio (jako akcjonariusz lub udziałowiec) tj. w szczególności:
    - Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. („PPTP”) oraz budynek usługowo-biurowy przy ul. Za Bramką w Poznaniu,
    - sprzedaż nieruchomości położonej w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Poznaniu
    - Andersia Property Sp. z o.o., Andersia Retail Sp. z o.o.
    - remont konserwatorski kamienicy przy ul. Ratajczaka 45 w Poznaniu,

- zagospodarowanie i rewaloryzacja budynku Łazienek Rzecznych w Poznaniu,
- budowa budynku usługowo-biurowego z wielopoziomym parkingiem przy ul. Marii Magdaleny w Poznaniu.

oraz wszelkich innych projektów realizowanych przez Zamawiającego.

- 1.2. opiniowanie pod względem prawnym regulaminów, instrukcji a także projektów uchwał organów Zamawiającego,
- 1.3. sporządzanie oraz aktualizowanie regulaminu udzielania zamówień, regulaminu pracy komisji przetargowej i innych aktów wymaganych przepisami ustawy PZP,
- 1.4. sporządzanie projektów umów według przedstawionych przez Zamawiającego założeń,
- 1.5. reprezentowanie Zamawiającego na zgromadzeniach wspólników i walnych zgromadzeniach spółek oraz radach nadzorczych, w których Zamawiający posiada udziały lub akcje,
- 1.6. zastępstwo procesowe za zwrotem zasądzonych przez sąd kosztów zastępstwa procesowego,
- 1.7. potwierdzanie zgodności dokumentów przygotowanych przez Zamawiającego ze stanem formalnoprawnym,
- 1.8. udział w posiedzeniach zarządu i rady nadzorczej Zamawiającego oraz sporządzanie protokołów z posiedzeń,
- 1.9. udział w Zwyczajnych i Nadzwyczajnych Zgromadzeniach Wspólników Zamawiającego oraz sporządzanie z nich protokołów,
- 1.10. przygotowywanie i prowadzenie procesu udzielania zamówień publicznych w ramach własnej działalności Zamawiającego, działając jako pełnomocnik Zamawiającego w rozumieniu art. 15 ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności:
  - 1.10.1. przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań (procedur) mających na celu udzielenie zamówienia publicznego (zawarcie umowy, zlecenia);
  - 1.10.2. opracowywanie i prowadzenie, we współpracy z pracownikami Zamawiającego, rocznego planu zamówień publicznych Zamawiającego i jego uzupełnień w trakcie roku;
  - 1.10.3. prowadzenie rejestrów udzielanych przez Zamawiającego zamówień publicznych;
  - 1.10.4. sporządzanie i przekazywanie do Urzędu Zamówień Publicznych, organów nadzorczych Zamawiającego, rocznych sprawozdań z udzielonych zamówień publicznych sporządzanych według ustawy Prawo zamówień publicznych i regulaminu udzielania zamówień obowiązującego u Zamawiającego,
  - 1.10.5. niezwłoczne udzielanie informacji i opinii prawnych z zakresu przepisów prawa zamówień publicznych, w tym dotyczących nowelizacji przepisów prawnych i wytycznych w sprawie ich stosowania,
  - 1.10.6. archiwizacja dokumentacji Zamawiającego oraz dbanie o prowadzenie i przechowywanie dokumentacji Zamawiającego w miejscu niedostępnym dla osób do tego niepowołanych,
  - 1.10.7. wykonywanie pozostałych czynności określonych w regulaminie udzielania zamówień obowiązującym u Zamawiającego, wskazanych do wykonywania przez osobę prowadzącą zamówienia i specjalistę ds. zamówień publicznych;
  - 1.10.8. wykonywanie innych działań, związanych z procesem udzielania zamówień publicznych, niezbędnych do prawidłowego przebiegu procesu udzielania zamówień publicznych u Zamawiającego (w szczególności: publikowanie na stronie internetowej kancelarii całej dokumentacji przetargowej wraz ze wszystkimi załącznikami oraz w zależności od przedmiotu zamówienia całej dokumentacji dotyczącej opisu przedmiotu zamówienia wraz z ewentualną dokumentacją techniczną, projektową i budowlaną).
  - 1.10.9. branie udziału w przygotowaniu postępowań o udzielenie zamówienia publicznego poprzez organizowanie lub branie udziału w takich instytucjach jak np. dialog techniczny,

- 1.10.10. zastępowanie Zamawiającego w prowadzonych negocjacjach opartych o przepisy PZP,
- 1.11. przygotowywanie, przeprowadzanie i udzielanie przez Zamawiającego zamówień publicznych, w ramach czynności zleconych przez innych Zamawiających (w tym inwestorstwo zastępcze, wspólne przeprowadzanie i udzielanie zamówienia publicznego przez grupę Zamawiających), działając jako pełnomocnik Zamawiającego w rozumieniu art. 15 ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 1.12. reprezentowanie Zamawiającego w postępowaniach przed Krajową Izbą Odwoławczą oraz w sprawach skarg na orzeczenia Izby przed sądem okręgowym, a także w toku prowadzonych kontroli dla zamówień, o których mowa w punkcie 1.10 i 1.11 umowy;
- 1.13. nadzorowanie i kontrolowanie procedur przygotowania i udzielania przez Zamawiającego zamówień publicznych, w zakresie każdorazowo określonym przez Zarząd Zamawiającego;
- 1.14. nadzorowanie i kontrolowanie procedur przygotowania i udzielania zamówień publicznych innych podmiotów nadzorowanych przez Zamawiającego lub działających jako jej pełnomocnik w rozumieniu art. 15 ustawy Prawo zamówień publicznych w zakresie każdorazowo określonym przez Zarząd Zamawiającego.
- 1.15. przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.10.2016r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi albo o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19.12.2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz Zamawiającego oraz branie udziału w negocjacjach i procedurach rozstrzygnięcia sporów w tych postępowaniach.
- 1.16. w przypadku wejścia w życie nowych regulacji odnoszących się do kwestii uregulowanych w niniejszych punktach wszystkie pkt 1.10 – 1.15 stosuje się w sposób odpowiedni do zmienionych przepisów, nie wyłączając nowych instytucji, które na mocy dotychczasowych przepisów nie obowiązywały;
- 1.17. świadczenie pomocy prawnej na rzecz podmiotów będących najemcami w stosunkach z Zamawiającym, najmującymi biura na terenie PPTP w uzgodnionym z Zamawiającym zakresie obejmującym udzielanie porad i konsultacji prawnych oraz przeprowadzanie szkoleń – w wymiarze do 15 roboczogodzin w miesiącu.
- 1.18. w przypadku wykonywania przez Wykonawcę czynności poza obszarem Miasta Poznania, Wykonawcy przysługiwać będzie zwrot kosztów dojazdu w tym w szczególności zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy, stosowanych odpowiednio oraz zwrotu kosztów zakwaterowania. Wybór miejsca zakwaterowania wymaga akceptacji Zamawiającego.
- 1.19. przedmiot Umowy nie obejmuje doradztwa podatkowego.
- 1.20. koszty obsługi prawnej takie jak koszty sądowe, opłaty skarbowe, koszty notarialne, koszty ekspertyz, tłumaczeń i inne podobne pokrywać będzie Zamawiający. Poniesienie ww. kosztów wymaga wcześniejszej akceptacji Zamawiającego.
- 1.21. wykonawca oświadcza, że znany jest mu sposób przeznaczenia przez Zamawiającego Budynku na potrzeby PPTP (projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej) tj. w szczególności rozwój innowacyjnych gałęzi gospodarki. Misja Poznańskiego Parku Technologiczno-

Przemysłowego stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy.

## **§ 2 Zasady współpracy**

- 2.1. Strony zobowiązują się do pełnej współpracy w ramach wykonania Umowy opartej na wzajemnym zaufaniu.
- 2.2. Zamawiający zobowiązany jest do:
  - 2.2.1. przekazywania Wykonawcy na piśmie pełnej informacji w zakresie posiadanych przez niego okoliczności, które mają lub mogą mieć wpływ na świadczenie pomocy prawnej,
  - 2.2.2. przekazywania zleceń poszczególnych prac w terminie umożliwiającym ich należyte wykonanie.
- 2.3. Wykonawca zobowiązany jest do:
  - 2.3.1. świadczenia pomocy prawnej z najwyższą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zobowiązując się na żądanie Zamawiającego do składania wszelkich wyjaśnień,
  - 2.3.2. informowania Zamawiającego o okolicznościach mających wpływ na świadczenie pomocy prawnej,
  - 2.3.3. zapewnienia i utrzymywania potencjału merytorycznego, kadrowego (minimum 5 radców prawnych lub adwokatów - każda z wymienionych osób winna posiadać kwalifikowany podpis elektroniczny) oraz organizacyjnego niezbędnych do świadczenia pomocy prawnej na najwyższym poziomie, kontakt z przedstawicielami Zamawiającego prowadzić będą wyłącznie radcowie prawni lub adwokaci. Aplikanci radcowscy czy adwokaccy mogą wykonywać tylko czynności materialno-techniczne bez prawa do substytucji.
  - 2.3.4. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ciągłość świadczenia pomocy prawnej, a na fakt ten nie mogą mieć wpływu okoliczności związane z chorobą, urlopem lub jakąkolwiek inną okolicznością uniemożliwiającą wykonywanie usługi przez którąkolwiek z wyżej wymienionych osób. W razie zaistnienia takiej niemożności świadczenia usługi przez jakąkolwiek z grupy powyższych osób wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie wskazać zastępcę o kompetencjach i doświadczeniu co najmniej takim samym jak osoby nieobecnej.

Każdy stwierdzony przypadek niewypełnienia tego obowiązku pozwala Zamawiającemu obciążyć Wykonawcę karą w wysokości 10% wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 3.1.
  - 2.3.5. Zamawiający zastrzega sobie prawo, a Wykonawca wyraża na to zgodę, iż w przypadku jeżeli Zamawiający uzna, że osoba, która świadczy usługę opisaną przedmiotem zamówienia na jego rzecz w sposób odbiegający od oczekiwań Zamawiającego zobowiąże on Wykonawcę do zmiany tej osoby na inną. Wykonawca dokona tej zmiany w terminie 7 dni licząc od przekazania pisemnej informacji od Zamawiającego. Niewypełnienie tego obowiązku w terminie pozwala Zamawiającemu obciążyć Wykonawcę karą w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki.
  - 2.3.6. Zamawiający dopuszcza powierzenie wykonania zamówienia podwykonawcom. Jednocześnie Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę, aby w przypadku gdy zachodzi okoliczność uniemożliwiająca świadczenie pomocy prawnej przez Wykonawcę, w tym konflikt interesów Wykonawca wyłączył się z dokonywanych czynności, a w to miejsce

wskazał inne osoby wykonujące zawód radcy prawnego lub adwokata, lub podmioty zajmujące się świadczeniem pomocy prawnej, które dokonają niniejszych czynności na rzecz Zamawiającego. Całkowite wynagrodzenie uiszczane na ich rzecz zostanie potrącone z wynagrodzenia Wykonawcy na co Wykonawca wyraża zgodę. W przypadku gdy Wykonawca nie wskaże tychże osób lub podmiotów Zamawiający dokona tego wyboru samodzielnie. Rozliczenie kosztów wynagrodzenia następuje w taki sam sposób.

- 2.3.7. zachowania w tajemnicy informacji przekazanych mu z zastrzeżeniem zachowania poufności,
  - 2.3.8. dbania o dobre imię Zamawiającego.
- 2.4. Świadczenie pomocy prawnej, o której mowa w § 1 wykonywane będzie przez Wykonawcę bez zbędnej zwłoki zgodnie z uzgodnieniami dokonany z Zamawiającym.
- 2.4.1. sprawy polegające na udzieleniu porady prawnej (konsultacji) ustnej lub pisemnej wg wyboru Zamawiającego, dotyczącej drobnych bieżących spraw lub konsultacje tekstu umów będą załatwiane odwrotnie tego samego dnia lub najdalej kolejnego dnia roboczego w godzinach przedpołudniowych chyba, że z powodu nieobecności przedstawiciela Zamawiającego przekazanie mu tej informacji będzie możliwe dopiero w godzinach popołudniowych.
  - 2.4.2. sprawy złożone typu sporządzenie pisemnych opinii prawnych będą załatwiane w terminach uzgodnionych z Zamawiającym co znajdzie swoje potwierdzenie na piśmie lub elektronicznie (e-mail) lub faxem, przy czym zależnie od charakteru sprawy nie powinno to przekraczać od jednego do dwóch dni roboczych, chyba że szczególnie złożony charakter sprawy w zakresie zawilego stanu faktycznego lub prawnego usprawiedliwia żądanie Wykonawcy o udzieleniu mu dodatkowego czasu na rzetelne wywiązanie się z zadania co strony także uzgodnią między sobą na piśmie lub elektronicznie (e-mail) lub faxem.
  - 2.4.3. sprawy o charakterze sądowym będą załatwiane z uwzględnieniem (bezwzględny zachowaniem!) terminów wyznaczanych przez sądy i prawo powszechnie obowiązujące. Sprawy które nie mają takich terminów jak złożenie pozwu do sądu, zdanie Zamawiającemu informacji o stanie sprawy odbywać się będą w terminach uzgodnionych pisemnie lub elektronicznie (e-mail) lub faxem pomiędzy stronami, niemniej czas konieczny na sporządzenie pozwu nie powinien przekraczać 7 dni roboczych, chyba że zachodzi pilna potrzeba wytoczenia powództwa lub obrony przed procesem co nie powinno przekroczyć terminu 3 dni roboczych.
  - 2.4.4. sprawy z zakresu zamówień publicznych będą załatwiane z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego w niniejszym zakresie oraz zapewniających szybki i sprawny przebieg w/w postępowań. Oznacza to, że wszelkich czynności należy dokonywać tego samego dnia lub najdalej dnia kolejnego, a w sprawach szczególnie skomplikowanych termin dokonania czynności nie może przekroczyć 3 dni przy czym to Zamawiający określa, które sprawy są szczególnie skomplikowane. Swoją decyzję że sprawa ma charakter szczególnie skomplikowany Zamawiający komunikuje wykonawcy pisemnie, elektronicznie (e-mail) lub faxem w momencie zlecenia jej dokonania. Gdy takiego zastrzeżenia nie ma strony traktują każdą ze spraw jako mającą „zwykły” charakter. W każdym przypadku Zamawiający może

udzielić Wykonawcy dodatkowego czasu na dokonanie czynności jeżeli okoliczności sprawy to usprawiedliwiają, niemniej musi to wynikać z wyraźnej zgody Zamawiającego potwierdzonej pisemnie, elektronicznie (e- mail) lub faxem i nie może powodować zwłoki w trakcie trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. W postępowaniach wynikających ze stosowania środków ochrony prawnej należy dodatkowo uwzględnić wszelkie terminy które muszą być bezwzględnie zachowane, a które kształtuje Krajowa Izba Odwoławcza czy to poprzez jej skład orzekający lub poprzez Prezesa KIO. Wykonawca musi także bezwzględnie dostosować się i brać udział we wszelkich posiedzeniach i rozprawach przed KIO w terminach wyznaczonych wraz z przygotowaniem na nie wszelkich pism wynikających z przepisów prawa takich jak odpowiedzi na odwołania, opozycje, etc.

- 2.5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę czynności, o których mowa w pkt 1. w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 2% wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 3.1. za każdy dzień zwłoki.
- 2.6. Strony Umowy zobowiązują się, że wszelkie dane i informacje uzyskane w związku z wykonywaniem Umowy i udostępnione z obowiązkiem zachowania w poufności nie zostaną ujawnione, udostępnione lub upublicznione ani w części, ani w całości bez pisemnej zgody drugiej Strony, o ile nie wynika to z Umowy lub nie służy jej realizacji.

### **§ 3 Wynagrodzenie**

- 3.1. Tytułem wynagrodzenia za świadczenie pomocy prawnej, o której mowa w § 1 Wykonawcy przysługiwać będzie zryczałtowane wynagrodzenie miesięczne w kwocie..... zł + VAT („Wynagrodzenie”).
- 3.2. Wynagrodzenie podlegać będzie dorocznej waloryzacji poczynając od miesiąca stycznia 2019r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zwaloryzowane wynagrodzenie będzie obowiązywać począwszy od miesiąca, w którym nastąpi wskazanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiana wysokości wynagrodzenia w tym trybie, tj. poprzez jej waloryzację nie stanowi zmiany Umowy.
- 3.3. Zmiana wynagrodzenia może mieć miejsce, w przypadku zmiany:
  - 1) stawki podatku od towarów i usług,
  - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę.W takim przypadku ewentualny wzrost wynagrodzenia z wyżej wymienionych powodów będzie proporcjonalny do zwiększonych kosztów ponoszonych przez Wykonawcę związanych z realizacją tego konkretnego zamówienia.
- 3.4. Należne Wykonawcy za dany miesiąc Wynagrodzenie pokrywane będzie świadczeniem niepieniężnym w postaci prawa najmu, o którym mowa w pkt 4 z zastrzeżeniem pkt 3.6.-3.8.
- 3.5. Wykonawcy nie służy uprawnienie zamiany świadczenia Zamawiającego, o którym mowa w pkt 3.4. na świadczenie pieniężne w złotych polskich.

- 3.6. W przypadku, gdy Wynagrodzenie należne Wykonawcy będzie niższe niż wartość prawa najmu brutto, określona w fakturze, o której mowa w pkt 4.16, Wykonawca zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Zamawiającego różnicę w pieniądzu w złotych polskich w terminie określonym w pkt 3.8. zdanie drugie.
- 3.7. W przypadku, gdy wartość prawa najmu brutto, określona w fakturze, o której mowa w pkt 4.16., będzie niższa niż Wynagrodzenie należne Wykonawcy, Zamawiający zobowiązany będzie zapłacić Wykonawcy różnicę w pieniądzu w złotych polskich w terminie określonym w pkt 3.8. zdanie drugie.
- 3.8. Wzajemne rozliczenia między Stronami za każdy miesiąc dokonywane będą w pierwszym roboczym dniu następnego miesiąca na podstawie faktur VAT. Różnica zapłacona zostanie przez zobowiązaną Stronę do 7-go dnia miesiąca.
- 3.9. Zasądzone od strony przeciwnej koszty zastępstwa procesowego przed sądem lub KIO zostaną przekazane Wykonawcy, pod warunkiem ich wyegzekwowania.
- 3.10. Wynagrodzenie obejmuje przeniesienie na Zamawiającego majątkowych praw autorskich do utworów wytworzonych przez Wykonawcę w ramach wykonania Umowy na następujących polach eksploatacji: utrwalanie, zwielokrotnianie każdą techniką znaną w chwili zawarcia Umowy, rozpowszechnianie, przystosowywanie, zmiana układu lub jakichkolwiek innych zmian w utworach, wykorzystanie utworów do wytworzenia odrębnych utworów, publiczna prezentacja lub publiczna publikacja (w Internecie). W ramach wynagrodzenia Wykonawca przenosi również na Zamawiającego wyłączone prawo udzielania zezwolenia na wykonywanie zależnego prawa autorskiego.

#### **§ 4 Najem**

- 4.1. Zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400, zabudowanej budynkiem w którym znajdują się lokale użytkowe – zwanym w dalszej części Umowy „Budynkiem”.
- 4.2. Zamawiający oddaje Wykonawcy do odpłatnego używania:
  - 4.2.1. lokal użytkowy znajdujący się na kondygnacji 2 Budynku, o łącznej powierzchni 147,95 m<sup>2</sup> (słownie: sto czterdzieści siedem metrów kwadratowych i 95/100) (dalej jako Lokal), z prawem korzystania z innymi najemcami z części wspólnych na poszczególnych piętrach w zakresie niezbędnym do wykonywania prawa najmu (dalej „Przedmiot Najmu”). Plany powierzchni Przedmiotu Najmu stanowią Załącznik Nr 2 do Umowy;
  - 4.2.2. Zamawiający dysponuje miejscami parkingowymi i powierzchnią biurową większą ponad wskazane wyżej 147,95 m<sup>2</sup>, i jest gotowy je wynajmować.
- 4.3. Wykonawca będzie wykorzystywał Lokal jako powierzchnię biurową w zakresie prowadzenia działalności prawniczej, przestrzegając przepisów prawa w tym w szczególności sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych oraz dotyczących ochrony środowiska wewnątrz, jak i na zewnątrz Budynku. W przypadku naruszenia któregokolwiek z postanowień niniejszego punktu Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każde naruszenie z osobna.
- 4.4. Zamawiający wyrazi zgodę na podnajem powierzchni Lokalu na takie rodzaje działalności jak:

prowadzenie kancelarii radcowskiej, adwokackiej, notarialnej, doradcy podatkowego, świadczenie usług księgowych lub prowadzenie działalności przez inny podmiot świadczący usługi o charakterze prawnym. Każdorazowo Wykonawca przed podpisaniem umowy o podnajem powinien pisemnie poinformować Zamawiającego o podmiocie, który stanie się podnajemcą. W przypadku nie wyrażenia przez Zamawiającego sprzeciwu w terminie trzech dni od pisemnego powiadomienia go o planowanym podnajęciu należy uznać, że doszło do wyrażenia zgody na podnajem.

- 4.5. Przedmiot Najmu zostanie przekazany Wykonawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Wykonawca:
  - 4.5.1. zobowiązany jest przejąć Przedmiot Najmu,
  - 4.5.2. otrzyma zestaw (y) kluczy w ilości uzgodnionej pomiędzy Stronami, które zobowiązuje się zwrócić Zamawiającemu w dniu zakończenia Umowy. W przypadku niewydania przez Wykonawcę kluczy lub innych związanych z Przedmiotem Najmu rzeczy w dniu zakończenia Umowy Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych) za każdą niezwróconą rzecz z osobna.
- 4.6. Bez względu na sposób zakończenia Umowy, Wykonawca protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony, przekaze Przedmiot Najmu Zamawiającemu najpóźniej w dniu zakończenia Umowy. Przedmiot Najmu wydany zostanie Zamawiającemu w stanie nie pogorszonej ponad zużycie wynikające z prawidłowego używania Przedmiotu Najmu, wraz z poniesionymi nakładami, które przechodzą nieodpłatnie na własność Zamawiającego tj. bez obowiązku zapłaty za nie wynagrodzenia przez Zamawiającego. Dopuszcza się możliwość zawarcia między Stronami odrębnej pisemnej umowy określającej odmiennie wzajemne prawa lub obowiązki w zakresie nakładów na Przedmiot Najmu. W przypadku opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Najmu w sposób opisany w zdaniu pierwszym Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.
- 4.7. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Najmu spowodowane zachowaniem Wykonawcy lub osób świadczących na rzecz Wykonawcy pracę – niezależnie od tytułu zatrudnienia lub innych osób przebywających w Przedmiocie Najmu za wiedzą Wykonawcy lub którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Wykonawcę bez względu na formę zatrudnienia. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności gdy szkoda powstała na skutek siły wyższej. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania Zamawiającego i jego przedstawicieli przebywających w Przedmiocie Najmu.
- 4.8. Jeżeli w czasie trwania Umowy ujawni się potrzeba napraw, które obciążają Zamawiającego, Wykonawca powinien pisemnie zawiadomić go o tym niezwłocznie. Po wykryciu usterki w Przedmiocie Najmu Strona odpowiedzialna za jej usunięcie jest zobowiązana do niezwłocznego dokonania odpowiedniej naprawy, wymiany lub konserwacji. Przed usunięciem usterki Strony zobowiązane są uzgodnić istotne szczegóły dotyczące naprawy, w tym w szczególności sposób i termin usuwania usterki.
- 4.9. Zamawiający może na wniosek Wykonawcy dokonać w Przedmiocie Najmu drobnych prac adaptacyjnych.
- 4.10. Wszelkie nakłady Wykonawcy na Przedmiot Najmu wymagają uprzedniej pisemnej zgody



Zamawiającego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięciu tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

- 4.11. Wykonawca jest zobowiązany umożliwić Zamawiającemu i osobom przez niego pisemnie wskazanym, dokonanie przeglądów stanu technicznego Przedmiotu Najmu i wykonanie ciężących na Zamawiającym napraw, po każdorazowym zgłoszeniu takiego zdarzenia i w uzgodnionym terminie, w tym w szczególności serwerowni umiejscowionej w obrębie Przedmiotu Najmu. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde naruszenie z osobna. Uprawnienie to nie dotyczy pomieszczeń, do których dostęp wyłączony jest osobom nieuprawnionym na podstawie odrębnych przepisów – w takim przypadku czynności wykonywane będą wyłącznie podczas obecności osoby uprawnionej.
- 4.12. Wykonawca bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego nie będzie zamieszczać żadnych napisów (bez względu na technikę wykonania) oraz nie będzie zawieszać żadnych reklam i oznaczeń Wykonawcy lub innych podmiotów, na ścianach lub elewacji (w tym od wewnętrznej strony okien) Lokalu lub Budynku, poza miejscami oraz w sposób wskazany przez Zamawiającego w Załączniku Nr 4 do Umowy – zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi oznaczenia podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) za każde z naruszeń z osobna.
- 4.13. W przypadku zdarzeń wymagających natychmiastowej interwencji stosownych służb np. policji, straży pożarnej, pogotowia technicznego – Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego zgłoszenia interwencji stosownym służbom oraz telefonicznego powiadomienia pracownika Zamawiającego, w szczególności w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia osób lub zagrożenia mienia w szczególności Budynku lub Przedmiotu Najmu.
- 4.14. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości 42,00 zł (słownie: czterdzieści dwa złote) netto za każdy m<sup>2</sup> (słownie: metr kwadratowy) powierzchni Lokalu określonej w pkt 4.2.1. Umowy, tj. 147,95 m<sup>2</sup> wraz z proporcjonalnym obliczeniem stawki w stosunku do ilości centymetrów kwadratowych, powiększony o należny podatek od towarów i usług.
- 4.15. Oprócz płatności Czynszu, Wykonawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych (zwanymi dalej „Opłatami eksploatacyjnymi”) tytułem:
  - 4.15.1. dostaw wody i odbioru ścieków,
  - 4.15.2. koszt wywozu śmieci oraz surowców wtórnych (papier, szkło, plastik),
  - 4.15.3. koszt energii cieplnej
  - 4.15.4. koszt energii elektrycznej
  - 4.15.5. energię elektryczną potrzebną do zasilenia urządzeń obsługujących nieruchomości, części wspólnych budynku oraz terenu zewnętrznego
  - 4.15.6. kosztów ochrony i dozoru zewnętrznego Budynku,
  - 4.15.7. kosztów sprzątnięcia i utrzymania porządku na powierzchniach wspólnych Budynku,
  - 4.15.8. kosztów sprzątnięcia i konserwacji ulic, chodników, miejsc parkingowych,
  - 4.15.9. kosztów mycia i konserwacji szyb i elewacji,
  - 4.15.10. kosztów odśnieżania i odładzania ulic, chodników i dachów,

- 4.15.11. kosztów dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
  - 4.15.12. kosztów z tytułu prewencji p.poż.,
  - 4.15.13. kosztów serwisu technicznego Budynku tj. serwisu związanego z konserwacją, remontami i naprawą (w tym części zamienne i materiały eksploatacyjne) wszystkich urządzeń i instalacji technicznych obsługujących Budynek z wyłączeniem urządzeń zainstalowanych przez Wykonawcę,
  - 4.15.14. kosztów obowiązkowych serwisów i przeglądów,
  - 4.15.15. kosztów drobnych napraw związanych z bieżącą eksploatacją (z wyłączeniem nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, które obciążają Wykonawcę zgodnie z normą art. 662 § 2 Kodeksu cywilnego),
  - 4.15.16. kosztów pielęgnacji zieleni wewnątrz na powierzchniach wspólnych i na zewnątrz Budynku,
  - 4.15.17. koszty serwisu windy
  - 4.15.18. kosztów dozoru technicznego urządzeń,
  - 4.15.19. kosztów zarządzania,
  - 4.15.20. kosztów z tytułu obciążających Zamawiającego opłat o charakterze publicznoprawnym,
  - 4.15.21. kosztów z tytułu ubezpieczenia Budynku,
  - 4.15.22. koszty klimatyzacji i wentylacji powierzchni wspólnych,
  - 4.15.23. pozostałych uzasadnionych kosztów, które są użyteczne i potrzebne do prawidłowego funkcjonowania Budynku.
- 4.16. Wykonawca zobowiązany będzie uiszczać każdorazowo miesięczne Opłaty eksploatacyjne w wysokości netto stanowiącej iloczyn  $12,00 \text{ zł}/\text{m}^2 + \text{VAT}$  i powierzchni określonej w pkt 4.2.1. Umowy, tj.  $147,95 \text{ m}^2$  na podstawie faktury dostarczonej przez Zamawiającego wraz z fakturą obejmującą Czynsz. Do faktury obejmującej Czynsz i Opłaty eksploatacyjne doliczane będą koszty rozmów telefonicznych oraz kwota  $100,00 \text{ zł}$  netto miesięcznie tytułem dostępu do sieci Internet.
- 4.17. Czynsz może być waloryzowany corocznie tj. może wzrastać w każdym roku poczynając od miesiąca stycznia 2019 o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zwaloryzowana stawka czynszu będzie obowiązywać począwszy od miesiąca, w którym nastąpi wskazanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiana stawki czynszu w tym trybie, tj. poprzez jej waloryzację nie stanowi zmiany Umowy.
- 4.18. Wysokość Opłat eksploatacyjnych, kosztów korzystania z usług telefonicznych, opłat za korzystanie z sieci Internet może mieć zmienną wysokość – uzależnione są od wysokości opłat naliczanych Zamawiającemu. W Przypadku zmiany stawek Zamawiający poinformuje Wykonawcę o wysokości nowych stawek w formie pisemnej – zmieniona stawka obowiązuje od momentu poinformowania Wykonawcy. Zmiana stawek nie może nastąpić przed 2019 r. Zmiana stawek w wyżej określony sposób w związku ze zmianą stawek naliczanych Zamawiającemu nie wymaga dokonania zmiany Umowy w formie aneksu.
- 4.19. Dla zabezpieczenia należności przysługujących Zamawiającemu od Wykonawcy w związku z zawarciem Umowy a także mogących powstać w przyszłości w tym w szczególności dla

zabezpieczenia płatności Czynszu i Opłat eksploatacyjnych oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Przedmiotu Najmu przekraczających normalne zużycie i prawidłowe używanie, Zamawiający może zażądać w terminie 1 roku od dnia zawarcia Umowy uiszczenia przez Wykonawcę w terminie 21 dni nieoprocenowanej kaucji w wysokości równej jednokrotności Czynszu za pierwszy pełen miesiąc trwania Umowy od dnia podpisania Umowy.

- 4.20. Po zakończeniu Umowy, bez względu na sposób jej zakończenia, kaucja podlega zwrotowi w wysokości wartości nominalnej tj. bez oprocentowania na wskazany przez Wykonawcę w formie pisemnej rachunek bankowy, z uwzględnieniem rozliczenia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego, w tym między innymi po dokonaniu przez Zamawiającego ewentualnych potrąceń z tytułu zaległego Czynszu i Opłat eksploatacyjnych lub zniszczenia bądź uszkodzenia Przedmiotu Najmu. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu.
- 4.21. Wykonawca niezwłocznie powiadomi pracownika Zamawiającego – Piotra Juskowiaka w formie telefonicznej (503 126 372) w dniu zdarzenia oraz w formie pisemnej w terminie 2 dni od dnia zdarzenia w sytuacjach gdy Przedmiot Najmu został częściowo lub całkowicie uszkodzony lub zniszczony albo też korzystanie z niego stało się utrudnione, a także w innych wskazanych w Umowie sytuacjach wymagających działania ze strony Zamawiającego.
- 4.22. Zmiana pracownika Zamawiającego, o którym mowa w pkt 4.21. niniejszej umowy nie stanowi zmiany Umowy i następuje poprzez wskazanie przez Zamawiającego w formie pisemnej odpowiednich danych innego pracownika.
- 4.23. Wykonawca własnym kosztem i staraniem zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w Przedmiocie Najmu.
- 4.24. W przypadku wyboru do wykonywania usługi firmy, która ma siedzibę lub biuro w budynkach nr 398 A i B, 400, 404 oraz 406 i zapewni, że będzie świadczyła usługi dla WCWI na miejscu w ww. budynkach, istnieje możliwość niewynajmowania biura w budynku nr 400. Odpowiednio będą miały zastosowanie zapisy o kompensacie.

## **§ 5 Klauzule**

- 5.1. Kancelaria jest zobowiązana do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji i danych uzyskanych przy wykonywaniu niniejszej umowy i może je wykorzystać wyłącznie do prowadzenia spraw zleconych przez Spółkę.
- 5.2. Kancelaria dołoży starań, aby chronić poufność informacji w tym i korespondencji elektronicznej, tak by zapewnić zachowanie tajemnicy zawodowej, wymaganej stosownymi przepisami.
- 5.3. W razie świadczenia usług dla podmiotu, którego interesy mogą być niezgodne z interesami Spółki lub wspólników Spółki, Kancelaria ma obowiązek zwrócić się do Spółki o wyrażenie przez nią zgody na prowadzenie danej sprawy tego podmiotu.
- 5.4. Kancelaria ma zakaz występowania w imieniu innego klienta na drogę procesu sądowego przeciwko Spółce i jej wspólnikom w trakcie trwania umowy i 2 lata po jej wygaśnięciu, chyba że umowa zostanie wypowiedziana przez Spółkę przed upływem terminu, na jaki została zawarta, wówczas termin 2 lat biegnie od dnia zakończenia okresu wypowiedzenia.

### **§ 6 Wypowiedzenie umowy**

- 6.1. Zamawiający ma prawo wypowiedzenia umowy bez okresu wypowiedzenia z tytułu rażącego naruszenia przepisów umowy. Przez rażące naruszenie przepisów należy rozumieć w szczególności:
- 6.1.1. trzykrotne nieterminowe wykonanie obowiązków zleconych przez Zamawiającego w skali miesiąca kalendarzowego,
  - 6.1.2. wyrządzenie Zamawiającemu szkody, uchybienie terminowi wynikającemu z przepisu prawa lub ukaranie dyscyplinarne w ramach odpowiedzialności zawodowej osób, które świadczyły pomoc prawną na rzecz Zamawiającego.

### **§ 7 Przepisy końcowe**

- 7.1. Zamawiający ma prawo rozwiązania Umowy w następujących przypadkach:
- 7.1.1. utraty przez Wykonawcę możliwości wykonywania Umowy w związku z utratą uprawnień zawodowych lub obniżenia składu osobowego poniżej 5 radców prawnych lub adwokatów,
  - 7.1.2. gdy Wykonawca używa Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem i pomimo upomnienia i wyznaczenia dodatkowego terminu 14 dni do zaprzestania powyższego naruszenia nie przestaje używać go w taki sposób,
  - 7.1.3. gdy Wykonawca niszczy lub uszkadza Przedmiot Najmu lub zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie, po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu 7 dni wyznaczonego do zaprzestania powyższego naruszenia.
- 7.2. Jeżeli w chwili wydania Wykonawcy Przedmiot Najmu miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie Przedmiotu Najmu, albo jeżeli wady takie powstały później, a Zamawiający mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich niezwłocznie albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, Wykonawca nabywa prawo do otrzymania wynagrodzenia w całości w formie pieniężnej.
- 7.3. Nałożenie na Wykonawcę zastrzeżonych w Umowie kar umownych nie może każdorazowo przekraczać dla jednorazowego naliczenia w skali 3 (trzech) miesięcy kwoty w wysokości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych), przy czym w każdym roku kalendarzowym wysokość zapłaconych kar umownych nie może przekraczać kwoty 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych).
- 7.4. Wszelka korespondencja, zawiadomienia, wnioski, dokumenty, protokoły oraz inne dokumenty pomiędzy Stronami wynikające z dokumentów umownych zostaną przygotowane w języku polskim. Wszelkie inne zawiadomienia, wnioski albo inne powiadomienia, które mają zostać sporządzone zgodnie z Umową lub wymagane zgodnie z dokumentami umownymi zostaną dostarczone drugiej stronie Umowy osobiście, pocztą elektroniczną lub listem poleconym.
- 7.5. Umowa obowiązuje przez 36 (słownie: trzydzieści sześć) miesięcy – od dnia 1.10.2018r.
- 7.6. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej.

- 7.7. Dopuszcza się zmiany Umowy związane ze zmianami ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz ze zmianą Podmiotu Trzeciego w rozumieniu art. 22a Prawa zamówień publicznych (w tym Podwykonawcy i Personelu), na zasobach którego Wykonawca opierał się wykazując spełnianie warunków w postępowaniu, pod warunkiem, że dla nowego Podmiotu Trzeciego (w tym Podwykonawcy i Personelu) Wykonawca wykaże spełnianie warunków w zakresie nie mniejszym niż wskazany, na etapie postępowania o zamówienie publiczne, przez dotychczasowy Podmiot Trzeci (w tym Podwykonawcę i Personel). Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, odpowiada solidarnie z Wykonawcą za szkodę zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów nie ponosi winy.
- 7.8. Wyłącza się dopuszczalność cesji przez Wykonawcę jakiegokolwiek wierzytelności powstałej lub mogącej powstać w związku z Umową lub, która to wierzytelność miała źródło w niniejszej umowie.
- 7.9. Zapłata przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kary lub kar umownych wynikających z Umowy nie wyłącza prawa do dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania w wysokości przewyższającej karę lub kary umowne. Kary umowne zastrzeżone są dla każdego z naruszeń z osobna.
- 7.10. Wszelkie spory, jakie mogą powstać na tle wykonania Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu powszechnego w Poznaniu.
- 7.11. W sprawach nie uregulowanych Umową będą mieć zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, o ile przepisy ustawy – Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej,
- 7.12. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

**Załączniki:**

- Załącznik Nr 1    Misja Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego  
Załącznik Nr 2    Plany powierzchni Przedmiotu Najmu