

Załącznik nr 8 do SWZ – Wzór umowy

Umowa

„Świadczenie usługi polegającej na administrowaniu nieruchomościami należącymi do PCI Sp. z o.o.”

zawarta w dniu roku

pomiędzy:

Podkarpackim Centrum Innowacji Sp. z o.o. w Rzeszowie z siedzibą pod adresem 35-051 Rzeszów, ul. Lenartowicza 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000710883, NIP 8133765154, REGON 368953574, reprezentowaną przez

zwana w dalszej części umowy **Zamawiającym lub PCI**

a

.....
.....

Zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**
oraz zwanymi łącznie Stronami

§ 1.

1. Mocą niniejszej Umowy Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia usługi polegającej na wykonaniu usługi administrowania nieruchomościami przy ul. Lenartowicza 4 o powierzchni użytkowej 643,13m² oraz ul. Lenartowicza 6 o powierzchni użytkowej 1504,18m², oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2165 o pow. 0,1409ha stanowiącą własność Podkarpackiego Centrum Innowacji Sp. z o.o., ujawnioną w księdze wieczystej nr RZ1Z/00100499/1 w okresie od dnia podpisania/zawarcia umowy **do dnia 30 czerwca 2023 roku.**

2. Wykonawca oświadcza, że będzie wykonywał przedmiot umowy określony w paragrafie niniejszym przy użyciu własnego sprzętu i środków niezbędnych do wykonywania niniejszej Umowy. Za „sprzęt i środki własne” Strony uznają również wszelkie rzeczy ruchome, które Wykonawca użytkuje na podstawie umów zawartych z osobami trzecimi.

3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu Umowy określonego w ust. 1 w całości osobiście, w tym za pośrednictwem zatrudnianych przez siebie pracowników lub zgłoszonym Zamawiającemu podwykonawców. Zakazuje się Wykonawcy zlecenia całości bądź części robót związanych z realizacją niniejszej Umowy na rzecz Podwykonawców, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

4. Wykonawca oświadcza również, że posiada wiedzę i doświadczenie, które pozwalają zrealizować przedmiot niniejszej Umowy.

5. Wykonawca oświadcza, że osoby określone w ust. 4 legitymują się znajomością przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny obowiązujących przy wykonywaniu Umowy i oświadcza, że będzie ich przestrzegał. Wykonawca oświadcza również, że zarówno on, jak i osoby określone w ust. 4 nie mają przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania przedmiotu Umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia kultury zachowania i pracy zatrudnionych pracowników w tym do realizacji przedmiotu Umowy w sposób sumienny z należytą starannością bez zbędnej zwłoki zgodnie z obowiązującymi normami i zasadami wiedzy w tym zakresie.
7. W dniu rozpoczęcia realizacji Zamówienia Wykonawca dostarczy wykaz zatrudnionych pracowników do wykonywania czynności objętych niniejszą umową w celu zapewnienia możliwości identyfikacji personelu w obiektach Zamawiającego, z zastrzeżeniem obowiązku uaktualnienia każdej zmiany personelu. Wykaz zawierać będzie informację o uprawnieniach lub kwalifikacjach pracowników, jeżeli będą one wymagane dla wykonania przedmiotu umowy, w tym informację, o której mowa w pkt. IV pkt. 5 SWZ. Każdorazowa zmiana personelu Wykonawcy zostanie przedstawiona Zamawiającemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia pracy przez pracowników objętych zmianą. Obowiązek przekazania informacji o zmianie personelu nie dotyczy sytuacji nagłej i tymczasowej, a związanej z zastępstwem z tytułu choroby i urlopu. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zweryfikowania ww. informacji, m.in. poprzez żądanie przedłożenia w szczególności: oświadczenia zatrudnionego pracownika, zanonimizowanej umowy o pracę lub deklaracji ZUS.

§ 2.

1. Zamawiający podczas realizacji umowy umożliwi Wykonawcy dostęp do posiadanej dokumentacji budynku w dniu następnym, licząc od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Dokumentacja budynku na czas realizacji niniejszej Umowy przechowywana będzie w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający będzie udostępniał przedmiotową dokumentację Wykonawcy w swojej siedzibie na każde jego żądanie zgłoszone co najmniej na dwa dni przed planowanym udostępnieniem dokumentacji. W przypadku przekroczenia przez Wykonawcę terminu, o którym mowa w punkcie niniejszym Zamawiający ma prawo odmówić Wykonawcy dostępu do dokumentacji bez podania przyczyny.
3. Wynoszenie lub wywożenie dokumentacji poza siedzibę Zamawiającego jest zabronione.

§ 3.

1. Szczegółowy wykaz obowiązków i prac Wykonawcy, do których wykonania zobowiązuje się mocą niniejszej umowy, opisany został w Szczegółowym opisie przedmiotu Zamówienia, stanowiącym załącznik nr 6 do SWZ.
2. Wykonywanie obowiązków, o których mowa w ust. 1 powyżej, nastąpi po wcześniejszym poinformowaniu Zamawiającego o rodzaju wykonywanego obowiązku i terminie jego wykonania, oraz zaakceptowaniu tych informacji przez Zamawiającego w formie pisemnej lub mailowej na adres do kontaktu wskazany w dalszej części niniejszej Umowy.
3. Wykonawca rozpoczyna realizację obowiązków, o których mowa powyżej, na wezwanie Zamawiającego lub po powzięciu informacji o zdarzeniu wymagającym wykonania czynności zgodnie z SWZ oraz Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 6).
4. Koszenie trawników będzie następowało w terminach uznanych przez Wykonawcę za właściwe. Zamawiający ma prawo do wezwania Wykonawcy do wykonania czynności koszenia w terminie przypadającym co najmniej na trzech dni przed wyznaczoną datą wykonania czynności.

5. Odśnieżanie, o którym mowa w SWZ oraz Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 6) następuje w miarę potrzeb, na warunkach wskazanych w SWZ i jego załącznikach, nie rzadziej jednak niż w czasie do dwóch godzin od zakończenia opadu lub na wezwanie Zamawiającego, w terminie do dwóch godzin od czasu wezwania.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zakupu środków służących do wykonania zobowiązania o którym mowa treści SWZ oraz Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 6) – w tym piasek, sól drogowa itp., w ramach wynagrodzenia określonego w niniejszej Umowie.
7. Wykonawca zapewnia zastępstwo pracownika na czas choroby lub urlopu.
8. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością z uwzględnieniem bezpieczeństwa osób przebywających na terenie nieruchomości Zamawiającego.
9. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania wszelkich środków ostrożności, by nie uszkodzić mienia należącego do Zamawiającego lub osób trzecich, które zostało pozostawione na terenie nieruchomości Zamawiającego.
10. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania nieprzewidzianych napraw lub usterek wszelkie koszty naprawy i dodatkowych materiałów temu służących wykonawca powinien każdorazowo konsultować z Zamawiającym przed przygotowaniem wniosków zakupowych, o których mowa w SWZ oraz Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 6).
11. Każda czynność podjęta przez Wykonawcę w toku realizacji umowy powinna zostać potwierdzona stosownym protokołem odbioru lub notatką służbową, sporządzoną w formie pisemnej, a jeżeli z przyczyn technicznych lub sanitarnych okaże się to niemożliwe, w formie dokumentowej. W treści notatki lub protokołu Zamawiający jest uprawniony do wskazania zastrzeżeń co do jakości lub sposobu wykonania prac, które są dla Wykonawcy wiążące.

§ 4.

1. Wykonawca bierze na siebie odpowiedzialność za przestrzeganie przy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy przepisów prawa, w szczególności BHP i P.POŻ. Odpowiedzialność ta rozciąga się na wszystkich pracowników Wykonawcy oraz na inne osoby, którymi się posługuje.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, jakie powstały przy realizacji niniejszej Umowy, wynikłe z jego winy. Odpowiedzialność określona w punkcie niniejszym obowiązuje wobec Zamawiającego, jak i wobec innych osób, którym szkoda została bezpośrednio lub pośrednio wyrządzona.
3. W przypadku powstania szkody Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego o tym fakcie. Ze zdarzenia zostanie sporządzony komisyjny protokół, który w swej treści będzie zawierał opis szkody oraz mechanizm jej powstania, a także sposób oraz termin jej naprawienia przez Wykonawcę. W komisji sporządzającej protokół uczestniczy obligatoryjnie po jednym pracownikiem Zamawiającego i Wykonawcy. W przypadku, gdy sporządzenie protokołu w sposób komisyjny nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od woli Stron, Strona zawiadomiona o powstaniu szkody ma prawo do sporządzenia protokołu jednostronnego, o czym niezwłocznie powiadomi drugą Stronę przesyłając jej jednocześnie skan protokołu.
4. Za działania i zaniechania swoich pracowników przy wykonywaniu przedmiotu Umowy Wykonawca odpowiada jak za własne.

§ 5.

1. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Wykonawca może otrzymać maksymalnie wynagrodzenie w wysokości (łącznie wynagrodzenie brutto).
2. Wynagrodzenie płatne będzie za okres rzeczywiście wykonywanych usług, w wysokości zł brutto miesięcznie, płatne z dołu, na koniec każdego miesiąca kalendarzowego.
3. Powyższe wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wszystkie elementy cenotwórcze wynikające z zakresu i sposobu realizacji przedmiotu Umowy.
4. W przypadku odstąpienia, rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy przed terminem, na jaki została zawarta, lub zawarcia umowy w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego, wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu, stosownie do okresu, w jakim umowa była faktycznie realizowana, przy założeniu, że miesiąc ma 30 dni.

§ 6.

1. Strony ustalają, że okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
2. Wykonawca wystawia fakturę VAT/rachunek w terminie do 14 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Zapłata wynagrodzenia następować będzie przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie **30 dni** od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury VAT/rachunku i jego zaakceptowania.
4. Zapłata następuje z chwilą obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Opóźnienie w zapłacie faktury przez Zamawiającego, skutkuje powstaniem po stronie Wykonawcy roszczeń o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Wykonawca oświadcza, że na dzień podpisania umowy nie jest podatnikiem podatku VAT uprawnionym do wystawiania faktur VAT/jest podatnikiem podatku VAT¹. O zmianie statusu podatnika VAT Wykonawca poinformuje Zamawiającego co najmniej za 30 dniowym upoważnieniem.
7. Fakturę/Rachunek należy wystawić na poniższe dane:
Podkarpackie Centrum Innowacji Sp. z o.o., ul. Lenartowicza 4, 35-051 Rzeszów
NIP: 8133765154, REGON 368953574.
8. Do każdej faktury/rachunku, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca dołączy raport zawierający informację o wykonanych w danych okresie rozliczeniowym pracach, w wyszczególnieniu ich rodzaju i terminu realizacji.
9. Nabycie przez Wykonawcę statusu podatnika VAT lub zmiany stawki podatku VAT nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy, chyba że strony wyraźnie, pod rygorem nieważności w formie pisemnej, postanowią inaczej.

§ 7.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za zwłokę w wykonaniu obowiązków, o których mowa w pkt. 14, 15 oraz 23 Szczegółowego Opisu Przedmiotu Zamówienia - w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy
 - b) z tytułu naruszenia postanowień Umowy kreujących inne obowiązki Wykonawcy, niż te określone w § 7 ust. 1 lit. a), w tym w szczególności w przypadku niezatrudnienia pracownika delegowanego do realizacji wskazanych w SWZ czynności w oparciu o umowę o pracę lub

¹ Niewłaściwe skreślić.

w sytuacji nie przedstawienia dowodów potwierdzających zatrudnienie, w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy, za każdy pojedynczy przypadek naruszenia,

c) z tytułu rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.

2. Regulacja zawarta w ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku, gdy zdarzenie uzasadniające naliczenie kary umownej nastąpi wskutek zaistnienia okoliczności, za które żadna ze Stron obiektywnie nie ponosi odpowiedzialności w całości (tzw. siła wyższa).

3. Naliczenie kary umownej, o której mowa w ust. 1 nie wyłącza odpowiedzialności odszkodowawczej Wykonawcy na zasadach ogólnych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, oraz za następstwa zdarzeń powstałych w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w niniejszej Umowie.

4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie naliczonej kary umownej z przysługującego mu wynagrodzenia.

5. Dochodzenie kar umownych za odstąpienie od Umowy nie wyklucza dochodzenia kar umownych z innych tytułów.

6. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej Umowy nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.

7. Zapłata kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zaprzestania naruszeń bądź poprawnego dokonania czynności, z tytułu których kara umowna została nałożona.

§ 8.

INFORMACJA DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Przetwarzanie danych osobowych w związku z przedmiotem niniejszej umowy, tj. obsługą administracyjną budynku stanowiącego własność Zamawiającego, odbywa się zgodnie z zapisami podpisanej pomiędzy Województwem Podkarpackim a Podkarpackim Centrum Innowacji Sp. z o.o. Umowy o dofinansowanie Projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 "Podkarpackie Centrum Innowacji" nr RPPK.01.02.00-18-0085/17-00. Jej zapisy są zamieszczone w załączonej informacji RODO.

§ 9.

Postanowienia końcowe

1. Umowa została zawarta na okres od dnia jej podpisania do dnia **30 czerwca 2023 roku**.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do jej wypowiedzenia z ważnych powodów, w całości lub w części. Termin wypowiedzenia wynosi 2 miesiące od daty jego skutecznego złożenia drugiej Stronie. Wypowiedzenie dla swej skuteczności wymaga formy pisemnej. W przypadku wypowiedzenia umowy w części, należne wykonawcy wynagrodzenie ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu, stosownie do wartości pozostałych do wykonania prac i robót.

3. Zmiana i uzupełnienie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zmiana danych zawartych w ust. 5 poniżej dla swojej skuteczności wymaga powiadomienia drugiej Strony umowy w formie mailowej na wskazany adres kontaktowy pod rygorem uznania doręczeń na poprzednio wskazany adres za skuteczne.

5. Strony ustalają osoby i ich e-mailowe adresy kontaktowe dla:

- a) Wykonawcy:
- b) Zamawiającego: Edyta Bociek tel. 507 836 515, e-mail: e.bociek@pcinn.org ;
6. Zamawiający nie dopuszcza możliwości cesji wierzytelności ani przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby lub podmioty trzecie bez jego pisemnej zgody.
7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego, Ustawy – Prawo Zamówień Publicznych i innych ustaw powszechnie obowiązującego prawa, a ewentualne spory między Stronami będą rozstrzygane wg prawa polskiego przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
8. Niniejszą umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: