

UMOWA
na usługi zarządzania nieruchomością budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym
zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy Za Bramką 1

zawarta w Poznaniu w dniu [...] 2021 roku pomiędzy:

- 1) Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406, (61-441) Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod nr KRS 0000134012, posługującą się numerem NIP 778-10-16-062 oraz numerem REGON 630303454, reprezentowaną przez:

[...] – [...],

zwaną w dalszej części Umowy „Zamawiającym”,

a

- 2) [...] z siedzibą w [...], adres: [...], wpisaną/wpisanym do rejestru [...] prowadzonego przez [...] pod nr [...], posługującą/postępującym się numerem NIP [...], oraz numerem REGON [...], reprezentowaną/reprezentowanym przez:

[...] – [...],

zwaną/zwanym w dalszej treści Umowy „Administratorem”.

Zważywszy, że:

- a) Zamawiający wszczął postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym (art. 275 pkt 1 Ustawy z dnia z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych dalej „Ustawa”) pn.: „*Usługi zarządzania nieruchomością budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy Za Bramką 1*” (nr Postępowania ZP/WCWI/2021/02),
- b) Administrator w ofercie z dnia [...] 2021 r. zobowiązał się wykonać ww. zamówienie zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia (dalej jako „SWZ”),
- c) Zamawiający rozstrzygnął ww. postępowanie i udzielił zamówienia publicznego Administratorowi,

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

§1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający oświadcza, iż właścicielem:
 - 1) nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1 zabudowanej budynkiem usługowo-biurowym, w którym wynajmuje lokale użytkowe, dalej jako „Nieruchomość”.
2. **Zamawiający zleca, a Administrator przyjmuje do wykonania zarządzanie Nieruchomością** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2020.1990 t.j., ze zm.), dalej „U.g.n.”, oraz **obowiązki szczegółowo określone w niniejszej umowie i w Opisie Przedmiotu Zamówienia stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy.**
3. Zamawiający przekazuje Administratorowi wszelkie niezbędne do wykonania niniejszej umowy dokumenty (w tym w szczególności kserokopie umów zawartych z dostawcami mediów, serwisantami infrastruktury technicznej obiektu, umów na wywóz nieczystości stałych oraz surowców wtórnych, świadczenie usług sprzątnięcia nieruchomości, ochrony Budynku, obsługę

techniczną itp.) oraz będzie przekazywał przedmiotowe dokumenty w trakcie wykonywania niniejszej umowy. Wskazane powyżej dokumenty Administrator zobowiązuje się zwrócić najpóźniej w dniu zakończenia niniejszej umowy.

4. Administrator jest zobowiązany do stosowania się do następujących reguł obiegu dokumentów:
 - 1) Oryginały wszystkich sprawozdań, zestawień, protokołów itp. sporządzonych przez Administratora lub przez podmioty zewnętrzne wykonujące, np. dostawy, usługi (w szczególności usługi serwisowe), prace remontowe, związane z bieżącą eksploatacją, konserwacją i usunięciem awarii i usterek, naprawcze/serwisowe, które zostały następnie potwierdzone przez Administratora lub Obsługę Techniczną, jak również oryginały dowodów nabycia mienia na rzecz Właściciela oraz oryginały innych dokumentów, o których mowa w niniejszej umowie, przekazane powinny zostać Zamawiającemu nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty ich sporządzenia.
 - 2) Administrator jest obowiązany do przekazywania kopii wszystkich wymienionych w pkt. 1 dokumentów podmiotowi wskazanemu przez Zamawiającego jako zajmującemu się stałą Obsługą Techniczną Nieruchomości.
 - 3) Administrator jest zobowiązany do przechowywania kopii wszystkich dokumentów wskazanych w pkt. 1.
 - 4) Administrator jest zobowiązany do przekazywania Zamawiającemu, oryginałów wszystkich zapytań ofertowych/cenowych oraz udzielanych zamówień związanych z realizacją niniejszej umowy, w terminie do 5 dni od daty ich sporządzenia.
5. Administrator w ramach określonego w niniejszej umowie wynagrodzenia, zobowiązany jest również do:
 - 1) udzielenia Zamawiającemu w formie pisemnej lub e-mail (zgodnie ze wskazaniem Właściciela) odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z wykonaniem przedmiotu umowy, zarówno w trakcie wykonywania umowy jak i w ciągu 6 miesięcy po jej zakończeniu, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia otrzymania zapytania e-mailem,
 - 2) udziału w spotkaniach oraz wyjaśnianie w trakcie spotkań wszelkich wątpliwości związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy na każde żądanie Zamawiającego,
 - 3) złożenia Zamawiającemu pisemnego sprawozdania rzeczowego z wykonania administracji za cały okres obowiązywania umowy, w terminie 15 dni od dnia zakończenia realizacji Umowy lub okresu wypowiedzenia oraz protokolarnego zdania wszystkich dokumentów.
6. **Administrator do wykonywania usługi zarządzania nieruchomością Za Bramką zapewni co najmniej jednego pracownika posiadającego licencję zarządcy nieruchomości uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami nadaną w trybie przepisów U.g.n wpisaną do Centralnego Rejestru Zarządców prowadzonego przez resort infrastruktury w okresie przed 1 stycznia 2014 r. lub wpisaną do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości prowadzonym przez Zarząd Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami lub wpisaną do Rejestru Zarządców Nieruchomości prowadzonego przez inne organizacje zrzeszające zarządców nieruchomości w szczególności przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polską Federację Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości czy Polską Federację Zarządców Nieruchomości, a nadto **co najmniej jednego pracownika dostępnego przynajmniej telefonicznie przez 24 h na dobę przez 365 dni w roku** (w całym okresie obowiązywania Umowy). Kopia licencji stanowi Załącznik nr 7 do Umowy.**

§2. Podwykonawcy

1. Administrator upoważniony jest do powierzenia wykonania części zamówienia innym osobom lub podmiotom (podwykonawcom). W razie gdyby Administrator korzystał z podwykonawców, za pomocą których Administrator wykazał spełnianie warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, na zasadach, o których mowa w art. 118 ust. 1 i 2 Ustawy i zamierzał dokonać zmiany takich podwykonawców, to Administrator zobowiązany jest wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca samodzielnie spełnia wymagania, o których mowa w art. art. 118 ust. 1 i 2 Ustawy oraz w Rozdziale XI SWZ w stopniu nie mniejszym niż wymagany w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o nr ZP/WCWI/2021/02.
2. Administrator oświadcza, że Administrator lub osoby działające na jego zlecenie lub pod jego kierownictwem biorące udział w wykonywaniu przedmiotu Umowy, mają odpowiednie przygotowanie zawodowe, doświadczenie i wiedzę, oraz że dysponują odpowiednim sprzętem i wyposażeniem potrzebnym dla pełnego i prawidłowego wykonania Umowy.
3. Administrator realizujący niniejszą umowę za pomocą osób i podmiotów wskazanych ust. 1 ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania tych osób, jak za swoje własne działania i zaniechania.
4. Umowa, w zależności od potrzeb Zamawiającego i okoliczności sprawy, będzie wykonywana w Budynku, w siedzibie Zamawiającego, w siedzibie Administratora, lub też w innym miejscu ustalonym przez Strony na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub odpowiednim z uwagi na cel i zakres podejmowanych przez Administratora w ramach Umowy czynności. Administrator obowiązany jest do osobistego stawiennictwa w Budynku, w siedzibie Zamawiającego lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polski, w przypadku, gdy określone czynności nie mogą być wykonane za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telefon, faks, e-mail) lub gdy jego obecności zażyczy sobie Zamawiający.

§3. Prawa i obowiązki Stron

1. Zamawiający:
 - 1) przekaże (o ile Zamawiający uzna to za konieczne i niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy) informacje wskazane przez Administratora w celu rzetelnego i prawidłowego wywiązywania się przez niego ze świadczonych usług, jeśli będzie w ich posiadaniu,
 - 2) przekaże (o ile Zamawiający uzna to za konieczne i niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy) dokumenty wskazane przez Administratora w celu rzetelnego i prawidłowego wywiązywania się przez niego z świadczonych usług, jeśli będzie w ich posiadaniu, albo też umożliwi Administratorowi dotarcie do takich dokumentów,
 - 3) zapewni Administratorowi odpowiednią współpracę w ramach realizacji niniejszej umowy stosownie do zaistniałych okoliczności.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli realizacji Umowy w każdym czasie i we wszystkich sprawach stanowiących jej przedmiot oraz w dowolny sposób według własnego uznania.
3. Administrator przy wykonywaniu Umowy zobowiązany jest do:
 - 1) stosowania powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - 2) zachowania standardów zawodowych,
 - 3) kierowania się zasadami etyki zawodowej,

- 4) wykonywania czynności zarządzania za szczególną starannością uwzględniającą zawodowy charakter świadczonych usług,
 - 5) kierowania się zasadą ochrony interesów Zamawiającego, na rzecz którego wykonywane są czynności.
4. Administrator będzie wykonywał Umowę z należytą starannością, z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności i postanowień Umowy, kierując się przede wszystkim ochroną interesu Zamawiającego.
 5. Administrator zobowiązuje się do zabezpieczenia przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich do wszelkich danych i informacji dotyczących Zamawiającego uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy.

§4. Wynagrodzenie

1. **Tytułem wykonania usługi zarządzania Nieruchomością** w całym okresie obowiązywania Umowy Administratorowi przysługuje **wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie [...] zł (słownie: [...] złotych) netto/ [...] zł (słownie: [...] złotych) brutto.**
2. Wynagrodzenie określone powyżej obejmuje wszystkie wydatki i koszty Administratora związane z realizacją Umowy (w szczególności wynagrodzenie pracowników, sprzętu, urządzeń etc.), w tym również czynności czy zadania, które nie zostały określone w Umowie, a są celowe dla jej prawidłowego wykonania.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej płatne będzie w 24 miesięcznych równych ratach w kwocie [...] zł netto/ [...] zł brutto (stanowiących 100%/24 ~4,17% wynagrodzenia za każdą część) każdorazowo na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Administratora wskazany w treści faktury VAT, w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury VAT.
4. Do wynagrodzenia wskazanego w ust. 1 Administrator doliczy podatek VAT w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującą stawką podatku VAT.
5. Wyłącza się dopuszczalność cesji przez Administratora jakiegokolwiek wierzytelności powstałej lub mogącej powstać w związku z Umową oraz dopuszczalność dokonania potrącenia przez Administratora wobec Zamawiającego jakiegokolwiek wierzytelności powstałej na tle Umowy.
6. Administrator wyraża zgodę na potrącanie przez Zamawiającego naliczonych kar umownych, nawet jeżeli nie są jeszcze wymagalne, z wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy na zasadach określonych w § 11 Umowy (z zastrzeżeniem regulacji Ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych).
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należnego Administratorowi wynagrodzenia uprawniony on jest do naliczenia odsetek ustawowych.

§5. Okres obowiązywania Umowy. Termin rozpoczęcia.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 24 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy.

§6. Odpowiedzialność Administratora

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

§7. Zachowanie poufności

1. Administrator zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich danych i informacji udostępnionych przez Zamawiającego, jak również wszelkich innych informacji i danych uzyskanych w związku z realizacją Umowy, w tym dotyczących Zamawiającego, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to sytuacji, gdy ujawnienie tego rodzaju informacji dotyczy informacji koniecznych dla wykonania Umowy lub następuje w wykonaniu obowiązujących przepisów prawa, w tym wobec właściwych organów państwowych lub samorządowych w związku z wykonywaniem Umowy.
2. W przypadku naruszenia postanowienia ust. 1 powyżej Administrator uiszcza odpowiednio na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każde z naruszeń z osobna.

§8. Polisa ubezpieczeniowa

1. Administrator oświadcza, że zgodnie z wymogiem art. 186 ust. 3 U.g.n. oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. 2019 r. poz. 802) posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności zarządcy nieruchomości na sumę gwarancyjną nie niższą niż równowartość w złotych 50 000 euro.
2. Administrator zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do wglądu oryginał i pozostawić dla celów dowodowych kopię polisy ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w ust. 1 powyżej, najpóźniej w terminie 7 dni od podpisania Umowy oraz każdorazowo przedkładać Zamawiającemu taką polisę lub jej przedłużenie nie później niż w terminie 3 dni poprzedzających dzień upływu okresu ważności poprzedniej polisy.
3. W przypadku naruszenia postanowienia ust. 2 powyżej Zamawiający uprawniony jest do naliczenia Administratorowi kary umownej w wysokości: 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w przypadku nie zawarcia umowy ubezpieczenia lub 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki w przypadku nieprzedłożenia umowy ubezpieczenia w terminach określonych w ust. 1 i 2 powyżej, z zastrzeżeniem, że nie przedłożenie polisy w wyznaczonym dodatkowo przez Zamawiającego terminie może skutkować odstąpieniem od umowy z przyczyn leżących po stronie Administratora i naliczeniem z tego tytułu kary umownej, o której mowa w § 11 ust. 3.
4. Odpis polisy ubezpieczeniowej stanowi załącznik nr 4 do Umowy będący integralną częścią Umowy.
5. Ewentualne szkody Zamawiającego powstałe na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora pokrywane będą w pierwszej kolejności z jego ubezpieczenia lub ewentualnie z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.

§9. Zmiany postanowień Umowy

1. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian do Umowy może następować wyłącznie w granicach określonych w Ustawie i na zasadach określonych poniżej.
2. Każda zmiana Umowy musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem: zmiana osób do kontaktu lub ich danych (§ 12 ust. 2 Umowy), czy zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego) – w tym zakresie warunkiem skutecznej zmiany jest dokonanie stosownego pisemnego zawiadomienia o odpowiedniej zmianie pod rygorem jej bezskuteczności.

3. Zmiana postanowień Umowy może nastąpić wyłącznie w następujących przypadkach:
- 1) ograniczenia przez Zamawiającego zakresu wykonywanego Przedmiotu Umowy z przyczyn, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania Umowy (nie więcej niż o 50%). 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 (nie więcej niż o 50%). Wynagrodzenie umowne ulegnie odpowiedniej zmianie proporcjonalnie do wartości niewykonanej części Zamówienia,
 - 3) zmiany wynagrodzenia brutto, określonego w § 4 Umowy, w następstwie zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Administratora. Zmiana zostanie wprowadzona przez Strony na uzasadniony wniosek Administratora,
 - 4) 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,
 - 5) zmiany wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy w następstwie zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Administratora. Zmiana zostanie wprowadzona przez Strony na uzasadniony wniosek Administratora,
 - 6) zmiany wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy 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 Administratora. Zmiana zostanie wprowadzona przez Strony na uzasadniony wniosek Administratora
 - 7) zmiany wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy w następstwie zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Administratora. W przypadku zaistnienia zdarzeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Administrator może, po dokonaniu wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych, za pierwszy miesiąc rozliczeniowy, zwrócić się do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o przeprowadzenie negocjacji dotyczących zawarcia porozumienia w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Kwota odpowiadająca zmianie kosztu Administratora będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia pracowników realizujących przedmiot Umowy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającym zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu Umowy, przy założeniu braku zmiany wynagrodzenia netto tych osób.

§10. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Strony zgodnie stwierdzają, że zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostało wniesione przez Administratora przed zawarciem Umowy, w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) ceny całkowitej podanej w Ofercie, tj. na kwotę w wysokości [...] zł (słownie: [...] złotych), w formie zgodnej z art. 450 ust. 1 Ustawy.

2. W trakcie realizacji Umowy Administrator może za zgodą Zamawiającego dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form wskazanych w art. 450 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) w treści gwarancji (poręczenia) musi się znaleźć oświadczenie gwaranta (poręczyciela), w którym zobowiązuje się on do bezwarunkowej wypłaty kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na pierwsze żądanie Zamawiającego zawierające oświadczenie, iż zabezpieczenie to jest mu należne.
5. Zamawiający dokona zwrotu kwoty stanowiącej wartość zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni liczonych od dnia wykonania przedmiotu Umowy i dokonania jego odbioru przez Zamawiającego za wyjątkiem kwot, które zostały zatrzymane lub potrącone przez Zamawiającego tytułem niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.
6. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w pieniądzu, Zamawiający przechowuje wniesioną kwotę na oprocentowanym rachunku bankowym.

§11. Kary umowne

1. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania czynności określonych w Umowie Strony zgodnie wprowadzają kary umowne dla Administratora w następujących okolicznościach:
 - 1) Administrator zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 50 tys. zł, w przypadku:
 - a) niepodjęcia w terminie realizacji przedmiotu Umowy bez uzasadnionych na piśmie przyczyn zaakceptowanych uprzednio przez Zamawiającego,
 - b) braku kontynuowania Umowy pomimo uprzedniego wystosowania na piśmie przez Zamawiającego stosownego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego 14 -dniowego terminu na podjęcie wykonywania Umowy,
 - 2) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że usługi świadczone w ramach niniejszej umowy nie zostały wykonane lub zostały wykonane nienależycie, Zamawiający uprawniony jest do naliczenia Administratorowi kary umownej w wysokości 5.000,00 zł każdy stwierdzony przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych,
 - 3) Administrator jest zobowiązany na bieżąco pisemnie udzielać Zamawiającemu odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z wykonywaniem Umowy, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia zapytania przez Zamawiającego. Zawinione naruszenie tego obowiązku przez Administratora uprawnia Zamawiającego do naliczenia kary umownej w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każde z naruszeń,
 - 4) w przypadku zwłoki w wykonaniu obowiązków przez Administratora, dla których postanowienia niniejszej umowy przewidują terminy na ich wykonanie, Administrator będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Właściciela kary umownej w wysokości 100,00 (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. Łączna wysokość kar umownych, do których zapłaty zobowiązany będzie Administrator nie może przewyższyć 25% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
3. Administrator zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 w przypadku odstąpienia od Umowy lub jej wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy z zawinionych przyczyn leżących po stronie Administratora.

4. Zamawiający uprawniony jest do potrącania kar umownych z bieżącego wynagrodzenia Administratora lub Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy (z zastrzeżeniem regulacji Ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych).
5. Zapłata kary umownej lub kar umownych ustanowionych w Umowie nie wyłącza dopuszczalności dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego karę lub kary umowne.
6. Odstąpienie, wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy nie ma wpływu na obowiązek zapłaty odszkodowania, kary albo kar umownych przez Administratora.

§12. Prawa autorskie

1. Wszelkie majątkowe prawa autorskie wobec jakichkolwiek dóbr intelektualnych Administratora lub osób i podmiotów działających na jego zlecenie powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy, zwanych dalej Utworami, Administrator przenosi z chwilą wydania i przekazania egzemplarzy oryginałów Zamawiającemu (przez co rozumie się również zamieszczenie utworu na stronie internetowej Zamawiającego: www.wcwi.com.pl, www.pptp.pl lub wprowadzenia Utworu do systemu teleinformatycznego, którym dysponuje Zamawiający) na mocy niniejszej umowy bez konieczności składania odrębnego oświadczenia i w ramach wynagrodzenia przewidzianego w par. 4 ust. 1 Umowy.
2. Przeniesienie na Zamawiającego praw autorskich, o którym mowa w ust. 1, w tym prawa do dóbr intelektualnych wypracowanych przez Administratora lub z jego udziałem (tj. wypracowanych wspólnie przez Administratora lub inne podmioty działające na zlecenie Administratora) przy wykonywaniu Umowy, nastąpi w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie (uwzględniając charakter dóbr intelektualnych) określonym w ust. 7.
3. Jeżeli przy realizacji określonych zadań wykonywanych w ramach Umowy zleconych przez Administratora osobom trzecim (twórcom) powstaną prawa autorskie tych osób, to Administrator obowiązany jest do każdego takiego zadania dołączyć oświadczenie danej osoby o bezpłatnym przeniesieniu na Zamawiającego autorskich praw majątkowych, zezwoleniu na wykonywanie praw zależnych na wszystkich polach eksploatacji określonych w niniejszej umowie oraz zgodę na dokonywanie zmian lub poprawek w Utworze.
4. Administrator oświadcza i gwarantuje, iż w odniesieniu do Utworów, które osoby trzecie wykonały na zlecenie Administratora w ramach realizacji przedmiotu Umowy lub w których tworzeniu Administrator współuczestniczył wraz z osobami trzecimi, Administrator będzie posiadać majątkowe prawa autorskie w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie, w szczególności umożliwiającym mu wykonanie obowiązku przeniesienia tych praw na Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami ust. 1-3 oraz ust. 5-10.
5. Administrator zobowiązuje się, iż materiały i narzędzia wykorzystywane przez niego w celu realizacji Umowy nie będą naruszały przepisów prawa, prawem chronionych dóbr osób lub podmiotów trzecich ani też praw na dobrach niematerialnych (autorskie, pokrewne, wynalazcze, na znakach towarowych lub wzorach zdobniczych, z tytułu tajemnicy przedsiębiorstwa i inne).
6. Administrator przyjmuje odpowiedzialność z tytułu ewentualnych wad prawnych powstałych Utworów. Administrator zobowiązuje się, że w momencie wystąpienia z roszczeniami w stosunku do Zamawiającego przez osoby trzecie z tytułu naruszenia ich praw poprzez niezgodne z wymienionymi w ustępie poprzednim przepisami, wykorzystanie użytych przy tworzeniu Utworów komponentów (elementów), wstąpi do sprawy w miejsce Zamawiającego lub przystąpi do sprawy po stronie Zamawiającego, jako interwenient uboczny. Administrator zwróci

Zamawiającemu na jego pierwsze żądanie lub pokryje, wszelkie poniesione przez Zamawiającego wydatki związane z ewentualnym postępowaniem przedsądowym i sądowym, w tym w szczególności wydatki poniesione na opłacenie zastępstwa procesowego, doradztwa prawnego oraz zasądzone lub ustalone w drodze ugody odszkodowania lub kary. Wydatki, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, poniesione przez Zamawiającego, może on potrącić z wynagrodzenia przysługującego Administratorowi, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Administratora do ich uiszczenia, lub z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.

7. Wraz z przekazaniem i wydaniem Zamawiającemu każdego z elementów Przedmiotu Umowy (w tym także w przypadku zakończenia Umowy w trakcie jej trwania niezależnie od podstaw i przyczyn jej zakończenia) Administrator, bez składania dodatkowego oświadczenia woli przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe w sposób nieograniczony, na nieograniczonym terytorium, na wszystkich znanych Stronom polach eksploatacji, w tym w szczególności: prawo do utrwalenia, zwielokrotnienia projektów, opracowań, rozwiązań dowolną techniką, wprowadzenia ich do obrotu (w tym użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy), wprowadzenie do pamięci komputera, w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż obrót oryginałem lub egzemplarzami – publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.
8. Administrator w ramach wynagrodzenia wskazanego w par. 1 ust. 1 przenosi także na Zamawiającego prawo do tworzenia utworów zależnych i wykonywania praw zależnych do utworów.
9. Administrator zezwala Zamawiającemu również na dokonywanie, bez konieczności uzyskania dalszej zgody Administratora, wszelkich zmian w Utworach, pod warunkiem, że zmiany te dokonywane będą na zlecenia Zamawiającego. Powyższe przeniesienie autorskich praw majątkowych następuje w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich i obejmuje także wszelkie późniejsze zmiany w Utworach, dokonywane przez Administratora.
10. Wynagrodzenie określone w § 4 Umowy obejmuje wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych, korzystanie z praw autorskich (korzystanie z przedmiotu Umowy, w tym na wskazanych w 7 polach eksploatacji) i wykonywanie autorskich praw zależnych na wskazanych w niniejszej umowie polach eksploatacji. Przeniesienie własności egzemplarza Utworu (które następuje w ramach wynagrodzenia o którym mowa w par. 4 ust. 1) i jego wydanie powoduje przejście autorskich praw majątkowych i praw zależnych do Utworu.

§13. Odstąpienie od umowy. Rozwiązanie Umowy

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeśli jakość świadczonych usług nie daje rękojmi prawidłowego i rzetelnego wykonania lub terminowego wykonywania obowiązków wskazanych w Umowie pod warunkiem uprzedniego wezwania Administratora do należytego wykonywania Umowy zgodnie z jej postanowieniami i wyznaczenia dodatkowego 7-dniowego terminu do podjęcia należytego wykonywania Umowy pod rygorem odstąpienia. Oświadczenie o odstąpieniu Zamawiający winien złożyć w terminie 30 dni od dnia, w którym bezskutecznie upłynie termin, o którym mowa z zdaniu poprzedzającym.
2. Strony mają prawo do zgodnego rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron w każdym czasie.

§14. Stały kontakt

1. Strony wyznaczają następujące osoby do stałych, wzajemnych kontaktów:

- 1) ze strony Administratora: [...], tel. nr: [...],[...], adres korespondencyjny: [...],
 - 2) ze strony Zamawiającego: tel. nr: + 48 61 673 45 41, e-mail: piotr.juskowiak@nazwa.com.pl.
2. Zmiana osób lub danych wskazanych w ust. 1 powyżej nie stanowi zmiany Umowy i następuje w formie pisemnej.

§15. Postanowienia końcowe

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

ZAMAWIAJĄCY

ADMINISTRATOR