



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochralskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochralskiego.pl**

Załącznik nr 4 do zapytania ofertowego

RAMOWY WZÓR UMOWY

Przedmiotem umowy jest „Świadczenie usługi zarządzania nieruchomością - budynkiem administracyjno-laboratoryjnym w Toruniu przy ul. Krasińskiego 4/4a”.

§1

1. Przedmiotem Umowy jest **Świadczenie usługi zarządzania nieruchomością - budynkiem administracyjno-laboratoryjnym w Toruniu przy ul. Krasińskiego 4/4a**. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z Zapytaniem ofertowym wraz z załącznikami stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy, Ofertą Wykonawcy stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy oraz warunkami wskazanymi w niniejszej Umowie.
2. KPCNT oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu przy ul. Krasińskiego 4/4a na podstawie umowy użyczenia nr OR-X.7741.1.2024 z dnia 01.03.2024r., zawartej z Województwem Kujawsko-Pomorskim na czas nieokreślony, obejmującej: nieruchomość zabudowaną podpiwniczoną, siedmiokondygnacyjny budynek dawnego szpitala zakaźnego o pow. użytkowej 3843,00m², trzykondygnacyjnym budynkiem administracyjno-szpitalnym o pow. 1549,00m² oraz niepodpiwniczonym, jednokondygnacyjnym budynkiem technicznym o pow. użytkowej 160,00 m².
3. Nieruchomości będące przedmiotem umowy oznaczone są geodezyjnie jako działki ewidencyjne: nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Krasińskiego 4/4a, oznaczone w obrębie 13 jako działki ewidencyjne: 227/2 o pow. 0,0573 ha, KW Nr TO1T/00013737/9, NR 227/6 O POW. 0,1518 HA, KW nr TO1T/00030451/5, nr 230/2 o pow. 0,0247 ha, nr 231 o pow. 0,075 ha, KW TO1T/00000468/8, nr 233/2 o pow. 0,0272 ha, KW nr TO1T000036316/9 i nr 234 o pow. 0,0824 ha, KW nr TO1T00021196/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu (zwanej dalej nieruchomością”).
4. Zleceniodawca zleca, a Wykonawca przyjmuje do zarządzania nieruchomości określone w ust. 1-3, na zasadach określonych w niniejszej Umowie.
5. Umowa zawarta zostaje na czas określony od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.
6. Wartość usługi, stanowiąca wynagrodzenie Wykonawcy, określona została w Załączniku nr 2.

§2

Reprezentacja Stron

1. Osobą upoważnioną po stronie Zleceniodawcy do dokonywania ustaleń dotyczących świadczonej usługi jest tel., email:
2. Administratorem obiektu ze strony Wykonawcy, uprawnionym do dokonywania ustaleń dotyczących świadczonej usługi jest, tel., email:
3. Zmiana Administratora obiektu ze strony Wykonawcy wymaga pisemnego lub e-mailowego uzgodnienia ze Zleceniodawcą.



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochralskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochralskiego.pl**

§3

Wynagrodzenie

1. Wykonawcy przysługuje miesięcznie wynagrodzenie za wykonywanie przedmiotu umowy w kwocie zł netto, plus 23% podatku VAT*.
2. Miesięczne wynagrodzenie brutto wynosizł*.
słownie:.....
3. Strony ustalają łączne wynagrodzenie za realizację przedmiotu zamówienia w całym okresie, na który zawarto umowę w wysokości: wartość netto zł, plus 23% podatku VAT;
wartość brutto zł
(słownie:.....).
4. Zapłata wynagrodzenia następować będzie po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie rachunków wystawionych przez Wykonawcę i doręczonych Zamawiającemu, w terminie 14 dni od daty doręczenia, przelewem na konto wskazane w rachunku.
5. Właściciel może wstrzymać płatność wynagrodzenia przysługującego Zarządcy w przypadku powstania szkody, do czasu zakończenia postępowania wyjaśniającego okoliczności i przyczyny powstania szkody.
6. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 4

Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o wszelkich zmianach, dotyczących użytkowanych pomieszczeń, w szczególności o udostępnieniu pomieszczeń na rzecz innych podmiotów, z przedłożeniem stosownego dokumentu.
2. Remonty, modernizacje będą realizowane na rachunek Zamawiającego na podstawie odrębnych umów i po uzyskaniu przez Zamawiającego od Właściciela nieruchomości niezbędnych zgód i pozwoleń.
3. Zamawiający zobowiązany jest stosować się do regulaminów i zasad obowiązujących w nieruchomości oraz do bieżącej współpracy z Wykonawcą.
4. Zamawiający zobowiązany jest pokrywać koszty wszystkich mediów, usług oraz zarządzania nieruchomością na podstawie faktur wystawianych przez Wykonawcę i w terminach w nich wskazanych.
5. Zamawiający będzie ponosić koszty podatku od gruntów i nieruchomości objętych niniejszą Umową na podstawie podatków u opłat lokalnych.
6. Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do wykonania umowy oraz przekaże mu jeden komplet kluczy/kodów celem dostępu do nieruchomości.

§5

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, iż posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochralskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochralskiego.pl**

2. Wykonawca zobowiązuje się do zrealizowania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z zapisami niniejszej umowy, przepisami prawa krajowego oraz europejskiego, jak również najwyższymi standardami przyjętymi w tego typu działaniach.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy następujący zakres zadań:
 - 1) Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków (prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych), wymaganej przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222 z późn. zmian.).
 - 2) Przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej nieruchomości;
 - 3) Utrzymywanie porządku na terenie nieruchomości, o której mowa w ust. 1, w tym dbanie o tereny zielone, tj. przycinanie drzew, krzewów i pielęgnacja trawy, z zachowaniem wszelkich wymogów dotyczących ochrony środowiska i innych przepisów powszechnie obowiązujących;
 - 4) Oczyszczanie i odśnieżanie chodników zlokalizowanych na terenie nieruchomości oraz chodnika przylegającego do nieruchomości stosownie do przepisów art. 5 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 poz. 399);
 - 5) Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny przedmiotu umowy oraz bieżąca konserwacja budynku; pokrycie kosztów wynikających z bieżącej konserwacji opłacać będzie Użytkownik na podstawie faktur VAT wystawionych przez Zarządcę i w terminach w nich wyznaczonych;
 - 6) Zlecenie terminowego przeprowadzania kontroli technicznych i przeglądów okresowych budynków, urządzeń i instalacji, wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222 z późn. zmian.);
 - 7) Realizacja zleceń wskazanych w protokołach z przeglądów nieruchomości na koszt użytkownika.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać z wykonywania czynności zarządzania, o której mowa w art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz zobowiązuje się ubezpieczenie utrzymać i nie zmniejszać jego zakresu przez okres trwania umowy.

§6

Niewłaściwe wykonywanie umowy, Kary umowne, odpowiedzialność

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z pomocą których zobowiązanie wykonuje lub którym wykonanie zobowiązania powierza.
2. Strony ustalają, iż z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia przez wykonawcę przysługują kary umowne określone w ust. 2. i 4.
3. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu zamówienia, przez co rozumie się niespełnienie któregośkolwiek z wymagań określonych w §5 ust. 2., Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia w kwocie brutto, o którym mowa w § 3 ust. 3. Umowy za każdy stwierdzony przypadek, przy czym łączna wysokość kar z tego tytułu nie może przekroczyć 20% maksymalnego wynagrodzenia w kwocie brutto, o którym mowa w § 3 ust. 3 Umowy;



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochralskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochralskiego.pl**

4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę, Zamawiającemu przysługuje ponadto prawo wypowiedzenia Umowy. Wypowiedzenie powinno być złożone przez Zamawiającego na piśmie, po wcześniejszym wezwaniu do usunięcia wskazanych uchybień w terminie nie dłuższym niż 2 dni. Wypowiedzenie jest skuteczne z dniem doręczenia.
5. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w § 6 ust. 8 Umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20 % wynagrodzenia maksymalnego w kwocie brutto, o którym mowa w § 3 ust. 3 Umowy.
6. W przypadku naliczenia kar umownych, o których mowa w pkt. 2. i 4., Zamawiający zastrzega sobie prawo do ich potrącenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
7. Zastosowanie przez Zamawiającego kar umownych nie wyłącza dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.
8. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub niewykonanie Umowy w takim zakresie, w jakim zostało to spowodowane działaniem siły wyższej. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenia zewnętrzne, niezależne od Stron i niemożliwe do przewidzenia, takie jak w szczególności: wojna, pożar, epidemia, powódź, blokady komunikacyjne o charakterze ponadregionalnym, kataklizmy społeczne albo katastrofy budowli lub budynków. W przypadku wystąpienia siły wyższej Strona, która uzyskała taką informację poinformuje niezwłocznie drugą Stronę o niemożności wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy oraz uzgodni z drugą Stroną podjęcie ewentualnych środków w celu usunięcia skutków działania siły wyższej. Ciężar dowodu niewykonania zobowiązania z powodu siły wyższej obciąża Stronę, która powołuje się na siłę wyższą.
9. Zamawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia bez ponoszenia konsekwencji finansowych, w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia, zawiadamiając o tym Wykonawcę na piśmie w terminie 14-dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§7

Zasada poufności

1. Postanowienia niniejszej Umowy mają charakter poufny i nie będą udostępniane osobom trzecim, chyba, że ujawnienie ich jest obowiązkiem prawnym, w tym na zasadach dostępu do informacji publicznych.
2. Strony oświadczają, że wszelkie informacje i postanowienia zawarte w niniejszej Umowie, objęte są obowiązkiem zachowania poufności chyba, że są one powszechnie znane, lub też obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów obowiązującego prawa lub prawomocnego orzeczenia sądu lub organu administracji.
3. Zakaz ujawniania informacji poufnych zachowuje swoją moc także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy i jest on nieograniczony w czasie.



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochralskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochralskiego.pl**

§ 8

Zmiany Umowy

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany istotnych treści Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w przypadku:
 - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia,
 - 2) wystąpienia uzasadnionych zmian w zakresie lub sposobie wykonania przedmiotu zamówienia,
 - 3) wystąpienia obiektywnych przyczyn niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, w związku z potrzebami wynikłymi w trakcie realizacji projektu,
 - 4) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej terminową realizację zamówienia, wpływających na terminowość zamówienia,
 - 5) zmian umowy z właścicielem nieruchomości, tj. Województwem Kujawsko-Pomorskim.
2. Zlecenia i zmiany dokonywane przez Zleceniodawcę mogą nastąpić tylko w formie pisemnej lub e-mailowo pod rygorem nieważności.
3. Wykonawca może nie wyrazić zgody na zmianę zaproponowaną przez Zamawiającego, co skutkowało będzie rozwiązaniem umowy z dniem oznaczonym przez Zamawiającego jako data wejścia w życie proponowanej zmiany.

§ 9

Dane osobowe

1. Zamawiający powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych na potrzeby realizacji przedmiotu Umowy. Zakres danych obejmuje
2. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania tajemnicy danych osobowych oraz do nieprzetwarzania tych danych.
3. Dane osobowe mogą być przetwarzane przez Wykonawcę wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy.
4. Przetwarzanie danych osobowych przez Wykonawcę odbywa się na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych/upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.
5. Wykonawca przed rozpoczęciem przetwarzania danych osobowych zobowiązany jest do podpisania oświadczenia o zapoznaniu się z przepisami o ochronie danych osobowych i obowiązku ich stosowania a szczególnie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych (...) i o obowiązku zachowaniu poufności.
6. Wykonawca nie może powierzyć przetwarzania danych osobowych innym podmiotom bez pisemnej zgody Zamawiającego.
7. Wykonawca niezwłocznie informuje Zamawiającego o:
 - a) wszelkich przypadkach naruszenia tajemnicy danych osobowych lub o ich niewłaściwym użyciu;
 - b) wszelkich czynnościach z własnym udziałem w sprawach dotyczących ochrony danych osobowych prowadzonych w szczególności przed Urzędem Ochrony Danych Osobowych, urzędami państwowymi, policją lub przed sądem.



**KUJAWSKO-POMORSKIE
CENTRUM NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE
im. prof. Jana Czochochalskiego sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 4/4a; 87-100 TORUŃ
www.centrumczochochalskiego.pl**

8. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w związku z realizacją umowy, zgodnie z załącznikiem nr 3 oraz że zapoznał z klauzulami informacyjnymi stanowiącymi załącznik nr 4 do Umowy.

§ 10

Wypowiedzenie Umowy

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z ważnych powodów, zachowując 14-dniowy okres wypowiedzenia, przy czym ważne powody uznaje się w szczególności wystąpienie okoliczności faktycznych lub prawnych, których Strony nie mogły przewidzieć zawierając Umowę.
2. Wykonawca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Zamawiający zalega z opłatami za media, usługi bądź koszty zarządzania przez okres przekraczający dwa okresy rozliczeniowe, o których mowa w §3 ust. 1, po wcześniejszym wezwaniu do ich uregulowania w dodatkowym terminie wynoszącym co najmniej 7 dni.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikłe z wykonania niniejszej umowy strony rozwiązywać będą polubownie, a jeśli nie będzie to możliwe, rozstrzygać je będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgody obu stron wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i odpowiednich ustaw .
4. Wszystkie zmiany oraz aneksy do zawieranych umów muszą być uzgodnione przez strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Zapytanie ofertowe wraz z załącznikami

Załącznik nr 2 – Oferta wykonawcy

Załącznik nr 3 – Zgoda na przetwarzanie danych osobowych udzielana przez osobę, której dane dotyczą

Załącznik nr 4 - Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych

.....
ZLECENIODAWCA

.....
HOTEL