-projekt umowy-

**U M O W A nr BZP-I.272. …….2020**

zawarta w dniu ................................. 2020 r. w Tarnobrzegu pomiędzy **Gminą Tarnobrzeg   
39-400 Tarnobrzeg ul. Kościuszki 32**, reprezentowaną przez:

**Prezydenta Miasta –**

**przy Kontrasygnacie Skarbnika Miasta –**

zwaną w dalszym ciągu umowy „Zamawiającym”

a:

……………………………………………………………..

……………………………………………………………..

reprezentowanym przez:

……………………………………………………….…….

…………………………………………………….……….

zwanym dalej „Wykonawcą / Operatorem”

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia w ramach niniejszej Umowy usługi polegającej na wykonywaniu funkcji Operatora zarządzającego Tarnobrzeskim Parkiem Przemysłowo – Technologicznym (dalej „TPP-T”) utworzonym w ramach projektu „Tarnobrzeski Park Przemysłowo – Technologiczny” współfinansowanego z Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej na lata 2007-2013.
2. Integralnymi składnikami niniejszej Umowy są następujące dokumenty:
   1. Oferta Wykonawcy;
   2. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia - opis przedmiotu zamówienia.
3. Strony zgodnie oświadczają, że będą współpracować przy wykonaniu przedmiotu umowy, konsultując wzajemnie swoje uwagi i propozycje i dołożą wszelkich starań dla usunięcia ewentualnie powstałych utrudnień hamujących prace.
4. Strony zobowiązują się wzajemnie powiadamiać na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu zobowiązań umownych podczas wykonywania prac.

**§ 2**

1. Wykonawca w ramach niniejszej Umowy będzie wykonywał zadania zarządzania   
   TPP-T określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia: Pełnienie funkcji **Operatora zarządzającego Tarnobrzeskim Parkiem Przemysłowo-Technologicznym** należy rozumieć jako świadczenie usługi dotyczącej zarządzania w zakresie:

**I. Zadania Wykonawcy w zakresie gospodarowania nieruchomościami TPP-T**

1. Sprawowanie w imieniu Zamawiającego czynności administracyjnych nad powierzonym majątkiem, a w szczególności nad prawidłową eksploatacją oraz utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków, budowli, urządzeń technicznych, zgodnie z przekazanymi przez Zamawiającego instrukcjami obsługi,   
   a także obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
2. Zawieranie umów i dokonywanie okresowych przeglądów i konserwacji budynków oraz urządzeń technicznych znajdujących się w obiektach TPP-T związanych   
   z kontrolą stanu oraz kontrolą wykonania remontów i konserwacji.
3. Zapewnienie ochrony powierzonego majątku tj. budynków hali, inkubatora oraz całym terenem TPP-T ograniczonym szlabanami od Alei Warszawskiej oraz ul. Batalionów Chłopskich.
4. Zawieranie umów z dostawcami usług związanych z bieżącym utrzymaniem infrastruktury TPP-T i nadzór nad ich realizacją.
5. Zapewnienie porządku wewnątrz obiektów TPP-T tj.: hali i inkubatora oraz bieżące sprzątanie części wspólnych obiektów tj.: korytarzy, nie wynajętych boksów   
   w inkubatorze, klatek schodowych, sanitariatów, windy, okien (mycie nie mniej niż   
   2 razy w roku) itp., a także dbałość o porządek i estetykę wokół obiektów.
6. Zapewnienie wywozu odpadów komunalnych z terenu TPP-T.
7. Operator odpowiedzialny będzie za utrzymanie letnie i zimowe parkingów, ciągów pieszych przy budynkach, zieleni oraz porządku na ogrodzonym terenie TPP-T.
8. Dokonywanie bieżących napraw i remontów na terenie TPP-T do kwoty łącznie 28.000,00 netto za cały okres objęty zamówieniem.
9. Zgłaszania Zamawiającemu o konieczności dokonania remontów i napraw w obiekcie wykraczających ponad ustaloną wartość 28.000 zł netto.
10. Zapewnienie sprawności systemu ochrony przeciwpożarowej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Dokonywanie naboru przedsiębiorców do TPP-T zgodnie z obowiązującym regulaminem parku oraz przy uwzględnieniu wytycznych dotyczących funkcjonowania Parków Przemysłowo- Technologicznych oraz PO RPW.
12. Przygotowywanie, zawieranie i rozwiazywanie w imieniu i na rzecz Gminy Tarnobrzeg umów najmu lub dzierżawy z przedsiębiorcami rozpoczynającymi działalność gospodarczą na terenie TPP-T z uwzględnieniem opłaty za media, zgodnie   
    z regulaminem TPP-T oraz nadzór nad ich realizacją.
13. Prowadzenie badania rynku dotyczącego zapotrzebowania na nieruchomości zabudowane i niezabudowane pod działalność gospodarczą.
14. Opracowywanie kalkulacji kosztów najmu i dzierżawy nieruchomości.
15. Opracowywanie aktualizacji regulaminu TPP-T wraz ze wszystkimi załącznikami każdorazowo w przypadku zaistnienia takiej potrzeby zgodnie z wytycznymi.
16. Naliczanie i pobieranie wszelkich opłat wynikających z tytułu najmu i dzierżawy powierzchni na terenie parku oraz innych opłat m.in. opłaty eksploatacyjnej, opłat za media, zgodnie z zatwierdzonym regulaminem parku.
17. Wystawianie w imieniu i na rzecz Zamawiającego faktur sprzedaży za najem lub dzierżawę oraz z tytułu innych opłat przedsiębiorcom prowadzącym działalność   
    na terenie TPP-T.
18. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać zlecone czynności z należytą starannością   
    i rzetelnością w oparciu o obowiązujące przepisy prawa a także chronić interes Zamawiającego w trakcie realizacji powierzonych zadań i czynności oraz zobowiązuje się do racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi.

**II. Zadania Wykonawcy w zakresie promocji TPP-T**

1. Prowadzenie aktywnej działalności promocyjnej i informacyjnej stwarzającej zachętę dla potencjalnych użytkowników TPP-T oraz budowanie pozytywnego wizerunku parku w środowisku zewnętrznym i wewnętrznym poprzez:

* udział w minimum 2 targach o charakterze krajowym w branży: innowacji   
  i nowych technologii, inwestycyjnych lub kooperacyjnych,
* udział w konferencjach i wydarzeniach gospodarczych,
* stały kontakt z instytucjami otoczenia biznesu w Polsce (np. PAIH, ARP itd.),
* stały kontakt z Parkami Technologicznymi działającymi w Polsce,
* organizacja szkoleń na podstawie zakupionej infrastruktury – minimum 4 szt.,
* dbałość o tablice promocyjne, w tym pylony,
* opracowanie i wykonanie broszury informacyjno-promocyjnej dla TPP-T,
* nawiązanie współpracy ze szkołami ponadgimnazjalnymi i wyższymi w celu promowania przedsiębiorczości wśród młodzieży.

1. Przygotowanie planu promocji TPP-T, w ciągu miesiąca od podpisania umowy   
   i przekazanie go do akceptacji Zamawiającemu.
2. Inicjowanie przy współpracy z Wydziałami Urzędu Miasta Tarnobrzega działań marketingowych mających na celu promocję oferty parku.
3. Administrowanie i zarządzanie stroną internetową TPP-T. Aktywne zarządzanie profilem fb TPP-T, minimum jeden news w tygodniu. Redagowanie aktualności – aktywność minimum raz w miesiącu.
4. Prezentacja TPP-T na portalach społecznościowych.
5. Współpraca z mediami – przygotowywanie materiałów informacyjnych.
6. Planowanie i organizowanie wydarzeń o charakterze gospodarczym i edukacyjnym.

Organizacja minimum dwóch przedsięwzięć gospodarczych takich jak seminaria, konferencje, warsztaty.

**III. Zadania Wykonawcy w zakresie finansowo-księgowym TPP-T**

1. Prowadzenie biura Wykonawcy w budynku Inkubatora Technologicznego TPP-T.

Operator we własnym zakresie zapewni wyposażenie biura. Zamawiający   
wynajmie Operatorowi pomieszczenia przeznaczone na biuro. Operator zapewni kadrę stanowiącą zespół zarządzający złożony z osób, posiadających wykształcenie wyższe, spełniających kryteria w postępowaniu, które będą świadczyły pracę na rzecz Operatora.

1. Sporządzanie kwartalnych sprawozdań i raportów oraz projektów planów rzeczowo-finansowych (budżetów) dotyczących prowadzonej działalności przez TPP-T.
2. Prowadzenie rejestru zaświadczeń o udzieleniu pomocy publicznej oraz innych dokumentów wydawanych przez Zamawiającego, ewidencji zdarzeń gospodarczych dotyczących funkcjonowania TPP-T, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne   
   i regulamin parku.
3. Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu, niezwłocznie po otrzymaniu   
   i zatwierdzeniu pod względem rachunkowym i merytorycznym, faktur zakupu   
   usług dotyczących dostawy mediów, wystawionych na Gminę Tarnobrzeg,   
   w nieprzekraczalnym terminie niezbędnym do realizacji płatności (tj. minimum 7 dni przed terminem płatności). W przeciwnym wypadku kosztem odsetek za zwłokę zostanie obciążony Wykonawca. Zbiorcze zestawienie otrzymanych faktur Wykonawca będzie przekazywał w terminie do 5 dni od końca miesiąca, którego one dotyczą.
4. Termin płatności zobowiązań, wyznaczony przez Wykonawcę podmiotom zewnętrznym, nie może być krótszy niż 14 dni roboczych.
5. Wykonawca wystawia faktury sprzedaży według określonej numeracji i prowadzi ewidencję sprzedaży VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sprzedającym jest Gmina Tarnobrzeg, zaś wystawiającym faktury VAT jest Wykonawca. Ewidencja prowadzona jest w formie elektronicznej w postaci rejestru sprzedaży VAT, który po zamknięciu miesiąca przekazywany jest do Wydziału Budżetu i Finansów Zamawiającego w terminie do 5 dni od końca miesiąca, którego dotyczy wraz z jednym egzemplarzem faktur. Dodatkowo należy przekazać elektronicznie informację miesięczną w formie Jednolitego Pliku Kontrolnego zgodnie z aktualnymi wymogami Ministra Finansów w zakresie struktur logicznych postaci elektronicznej ksiąg podatkowych oraz dowodów księgowych, o których mowa w art. 193a § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U.2019.900 t.j. z dnia 2019.05.14).
6. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego stosowne upoważnienie do wystawiania faktur VAT.
7. Wpływy z tytułu czynszów najmu i dzierżawy, opłat za media należne na podstawie wystawionych faktur stanowią dochód Zamawiającego.
8. Wykonawca jest zobowiązany przekazywać środki uzyskane na rzecz Zamawiającego w danym miesiącu na konto Nr 18 1240 2744 1111 0000 3990 9547:
9. uzyskane wg stanu na 20 dzień danego miesiąca – w terminie do 25-go dnia danego miesiąca,
10. uzyskane wg stanu na ostatni dzień danego miesiąca – w terminie do 5-go dnia miesiąca następnego.
11. Wykonawca ma obowiązek dołożenia wszelkiej staranności celem uzyskania od najemców czynszów oraz innych opłat z tytułu najmu w pełnej przypisanej wysokości.
12. Wykonawca będzie naliczał i pobierał odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych od zaległości z tytułu czynszów najmu i dzierżawy oraz innych należności, a także rekompensatę za koszty odzyskiwania należności w wysokości   
    40, 70, 100 euro – w zależności od wartości świadczenia pieniężnego.
13. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do niezwłocznego podejmowania działań w stosunku do najemców, którzy nie wywiązują się z obowiązujących płatności przy zastosowaniu procedur oraz sankcji w trybie określonym w obowiązujących przepisach.
14. Przy zaległościach powyżej 3-ch miesięcy, Wykonawca zobowiązany jest przekazać niezbędną dokumentację do Wydziału Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Tarnobrzega w celu wszczęcia dalszej procedury windykacji należności.
15. Wykonawca zapewni we własnym zakresie niezbędne oprogramowanie na potrzeby obsługi finansowo-księgowej w wymaganym zakresie.
16. Wykonawca zobowiązany jest do składania miesięcznych zestawień o należnych   
    i uzyskanych dochodach na rzecz Zamawiającego oraz o zaległościach w tym zakresie, w terminie do 10-ego dnia kolejnego miesiąca.
17. Wykonawca będzie informował najemców i dzierżawców powierzchni na terenie parku o obowiązku ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości oraz będzie przekazywał do Urzędu Miasta Tarnobrzega 1 egz. umowy zawartej z inwestorem   
    w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
18. Wykonawca zapewni, aby w zawartych umowach najmu zawarto dane dotyczące powierzchni wynajętej części budynku, wraz z odpowiadającym im udziałem   
    w gruntach i budowlach.
19. Wykonawca zobowiązany jest do comiesięcznego składania zestawienia zmian dotyczącego powierzchni użytkowych oddanych w najem przedsiębiorcom na terenie TPP-T.
20. Wykonawca zobowiązany jest do składania zestawień niezbędnych Zamawiającemu, na jego żądanie w terminie ustalonym z Zamawiającym.
21. Wykonawca zobowiązany jest do przechowywania i archiwizowania źródłowych dokumentów finansowo-księgowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

**IV. Zadania Wykonawcy w zakresie prowadzenia TPP-T jako ośrodka innowacyjności.**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności: stosowanie się do zapisów zawartych we wniosku aplikacyjnym projektu pn: „Tarnobrzeski Park Przemysłowo- Technologiczny” oraz umowy dofinansowanie nr POPW.01.03.00-06-001/10-00   
   z dnia 25.06.2010 r.
2. Prowadzenie działań mających na celu zapewnienie korzystnych warunków do lokowania w TPP-T firm prowadzących działalność innowacyjną.
3. Świadczenie usług szkoleniowych i doradczych w zakresie m.in: działalności gospodarczej, innowacyjnej oraz finansowania działalności gospodarczej.
4. Świadczenie usług prorozwojowych dla lokatorów w TPP-T i klientów zewnętrznych.
5. Nawiązywanie współpracy z potencjalnymi przedsiębiorcami.
6. Wsparcie przedsiębiorców w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych na rozwój przedsiębiorstwa.

Wykonawca winien uwzględnić konieczność wykonywania innych obowiązków niż wymienionych w przedmiocie zamówienia, a niezbędnych do prawidłowego wykonywania zadań Operatora zarządzającego TPP-T oraz prawidłowego funkcjonowania Parku.

1. W celu realizacji zadania wskazanego w ust. 1 Wykonawcy powierza się majątek stanowiący własność Zamawiającego, składający się na Tarnobrzeski Park Przemysłowo- Technologiczny na okres 12 miesięcy.
2. Strony protokolarnie potwierdzą stan powierzonego majątku.
3. Od dnia powierzenia majątku na Wykonawcę przechodzi obowiązek utrzymywania majątku w nie pogorszonym stanie uwzględniającym jednak naturalne zużycie oraz zarządzanie administrowanie zgodnie z warunkami określonymi w SIWZ.

**§ 3**

Zadania Zamawiającego w zakresie gospodarowania nieruchomościami TPP-T:

1. Zamawiający ponosi koszty utrzymania budynków w zakresie dostawy mediów   
   na rzecz TPP-T (energia elektryczna, cieplna, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, gaz).
2. Zamawiający odpowiedzialny jest za utrzymanie zimowe dachu na obiektach parku. Operator zobowiązany jest do poinformowania Zamawiającego o potrzebie odśnieżania dachu.
3. Zamawiający zobowiązuje się na własny koszt ubezpieczyć majątek TPP-T.

**§ 4**

1. W przypadku, gdy po stronie Wykonawcy występuje kilka podmiotów tworzących konsorcjum – podmioty realizujące wspólnie Umowę są solidarnie odpowiedzialne za jej wykonanie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 podmioty realizujące wspólnie Umowę wyznaczają spośród siebie Lidera upoważnionego do zaciągania zobowiązań w imieniu wszystkich podmiotów realizujących wspólnie Umowę. Lider upoważniony jest także do wystawiania faktur, przyjmowania płatności od Zamawiającego i do przyjmowania poleceń na rzecz   
i w imieniu wszystkich Zarządzających realizujących wspólnie Umowę.

3. Liderem, o którym mowa w ust. 2 będzie (jeżeli dotyczy) …………………………………….

**§ 5**

Termin realizacji umowy biegnie od dnia podpisania umowy, a kończy się po 12 miesiącach.

**§ 6**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonywanie czynności będących przedmiotem niniejszej Umowy jest określone ryczałtowo i wynosi netto …………….. PLN (słownie PLN: ………………………złotych) plus 23% podatek VAT w kwocie ……………… PLN, co łącznie stanowi kwotę brutto ……………….. PLN (słownie PLN: …………….. 00/100 złotych).
2. Wynagrodzenie za wykonywanie wszystkich czynności będących przedmiotem niniejszej Umowy, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu będzie wypłacane, wg następujących zasad:
3. 1/12 kwoty określonej w ust. 1, tj. kwota ………… PLN netto + 23% podatku VAT, co łącznie stanowi kwotę brutto …………… PLN (słownie PLN: ……………….00/100 złotych) wypłacone w 12 równych miesięcznych ratach;
4. nie przewiduje się płatności dla Wykonawcy po upływie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy, za wyjątkiem zobowiązań wynikających z treści przedmiotowej umowy,   
   a powstałych do dnia jej rozwiązania.
5. W przypadku zmiany przez władzę ustawodawczą, procentowej stawki podatku VAT określonej w pkt. 1, kwota brutto wynagrodzenia Wykonawcy zostanie aneksem do niniejszej Umowy odpowiednio dostosowana.
6. Wszelkie kwoty należne Zamawiającemu, w szczególności z tytułu kar umownych, mogą być potrącane z płatności realizowanych na rzecz Wykonawcy.
7. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem ostatecznym i nie podlega żadnym zmianom z tytułu świadczenia usług objętych Umową. Zarządzającemu nie przysługują jakiekolwiek inne płatności poza tymi, które wynikają z postanowień Umowy.
8. Należności będą regulowane z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wykonawcę.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wykonawcy należą się odsetki za każdy dzień opóźnienia.
10. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje również wydatki dotyczące dokonywania bieżących napraw i remontów wynikających z eksploatacji TPP-T do kwoty łącznie 28.000,00 netto za cały okres objęty zamówieniem.
11. Po wyczerpaniu kwoty przeznaczonej na bieżące naprawy i remonty wskazanej w ust. 8, wydatki w tym zakresie będzie ponosił bezpośrednio Zamawiający, po uprzedniej akceptacji przez Zamawiającego kosztów podejmowanych czynności, na podstawie wystawionej przez Operatora faktury.

**§ 7**

Wykonawca przedstawiał będzie Zamawiającemu okresowe sprawozdania i raporty, zgodnie   
z zasadami opisanymi w Regulaminie TPP-T, który stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.

**§ 8**

1. Wykonawca ma prawo osiągać przychody z tytułu świadczenia dodatkowych usług dla przedsiębiorstw.
2. Wykonawca ma prawo do przeznaczenia w ramach działalności związanej   
   z zarządzaniem TPP-T nie więcej niż 20 % powierzchni netto budynków TPP-T celem oddania w najem, podmiotom świadczącym usługi związane z bieżącą działalnością przedsiębiorców.
3. Z udzielonej w oparciu o postanowienia niniejszej umowy pomocy udzielanej przedsiębiorcom, mającej charakter pomocy de minimis Wykonawca sporządzał będzie stosowne sprawozdania oraz wydawał zaświadczenia, na podstawie stosownego upoważnienia.

**§ 9**

1. Przedstawicielem Zamawiającego uprawnionym do kontaktowania się z Operatorem jest

……………………..

1. Przedstawicielem Operatora uprawnionym do kontaktowania się z Zamawiającym jest

….…………………

**§ 10**

1. Wykonawca zobowiązuje się współdziałać z Zamawiającym w celu osiągnięcia wskaźników rezultatu wskazanych w dokumentach aplikacyjnych dla projektu „Tarnobrzeski Park Przemysłowo-Technologiczny”.
2. Jeżeli, na podstawie rocznych sprawozdań składanych przez Wykonawcę, Zamawiający uzna, że postęp w zakresie osiągania wymaganych wartości tych wskaźników jest niewystarczający, wezwie Wykonawcę do złożenia stosownych wyjaśnień w tym względzie oraz podejmie działania naprawcze.
3. Jeśli na podstawie złożonych wyjaśnień i w wyniku analizy raportów Wykonawcy, Zamawiający stwierdzi uchybienia w zakresie należytej realizacji umowy, wezwie Wykonawcę do usunięcia uchybień, wyznaczając w tym celu termin, który nie powinien przekraczać 3 miesięcy.
4. W przypadku nie usunięcia zauważonych uchybień w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

**§ 11**

1. Strony postanawiają, że podstawową formą odszkodowań pomiędzy stronami będą kary umowne.

2. Zamawiający zapłaci Operatorowi karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Operatora z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający, w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, za wyjątkiem wystąpienia okoliczności przedstawionych w art. 145 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Operator zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

* + 1. za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności, za które odpowiada Operator, w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy.
    2. za każdy przypadek w wysokości 1% niedochowania należytej staranności przy wykonywaniu zakresu obowiązków Operatora wynikających z umowy w tym   
       w szczególności:

1. naruszenia obowiązku informowania o faktach mających znaczenie dla realizacji umowy,
2. nie wywiązywania się z obowiązku zapewnienia realizacji usługi przez osoby wskazane w ofercie,
3. nie udostępnienie Zamawiającemu, na każde pisemne żądanie dokumentów związanych z realizacją niniejszej umowy w terminie przez niego wskazanym.

4. Trzykrotne udowodnienie niedochowania należytej staranności przy wykonywaniu obowiązków przez Operatora, w tym postanowień umowy jest dla Zamawiającego podstawą do rozwiązania umowy.

5. W razie naliczenia kar umownych Zamawiający może je potrącić z wystawionych faktur.

6. Strony dopuszczają możliwość dochodzenia odszkodowania do wysokości szkody rzeczywiście poniesionej.

**§ 12**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku istotnego naruszenia umowy przez Wykonawcę.
2. Naruszeniami umowy, które mogą zostać uznane za stanowiące podstawę rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1, są między innymi:

1) Wykonawca nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań wynikających z Umowy,

2) Wykonawca nie zastosuje się (bez uzasadnienia przyczyny) we wskazanym terminie do żądania zawartego w powiadomieniu pisemnym i przekazanym przez Zamawiającego wymagającego, aby Operator naprawił zaniedbanie, które ma poważny wpływ na właściwe i terminowe wykonanie usługi,

3) Wykonawca odmawia lub zaniedbuje wykonania poleceń wydanych przez Zamawiającego,

4) Wykonawca przenosi świadczenie usługi zarządzania objętej umową w całości lub

w części na podwykonawcę bez zgody Zamawiającego lub wykonuje Umowę przez personel nie zaakceptowany przez Zamawiającego,

5) wstrzymanie realizacji przedmiotu Umowy, w szczególności wstrzymanie udostępniania infrastruktury Parku, bez upoważnienia do takiego wstrzymania przez Zamawiającego,

6) powstanie uzasadnionych podstaw do uznania, że Wykonawca nie jest w stanie wykonać przedmiotu Umowy w wyznaczonym terminie, jest zagrożony niewypłacalnością lub przechodzi w stan likwidacji, inny niż w celach przekształcenia lub połączenia się z innym przedsiębiorstwem,

7) wydanie nakazu zajęcia majątku Wykonawcy lub wszczęcie postępowania egzekucyjnego w stopniu wyłączającym możliwość realizacji Umowy.

8) brak zdolności do czynności prawnych utrudniający wykonanie Umowy,

9) wystąpienie istotnych zmian okoliczności powodujących, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części Umowy.

3. Po odstąpieniu od Umowy lub w przypadku gdy Wykonawca otrzymał powiadomienie o odstąpieniu, podejmie on niezwłocznie kroki mające na celu zakończenie świadczenia usługi objętej przedmiotem umowy w zorganizowany i sprawny sposób umożliwiający zminimalizowanie kosztów.

4. Wykonawca nie ma prawa żądać, oprócz kwot należnych za wykonany juz zakres umowy, rekompensaty za wszelkie poniesione straty lub szkody.

5. Zamawiający może odstąpić od umowy w okolicznościach, o których mowa w ust. 2 pkt. 1-4 w terminie o którym mowa w ust. 2 pkt. 9.

6. Wykonawca, z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia, może odstąpić od Umowy, jeżeli Zamawiający:

1. nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań po trzech pisemnych upomnieniach; lub
2. bezpodstawnie zawiesza wykonanie usługi objętej przedmiotem umowy lub dowolnej

jej części na okres dłuższy niż 60 dni.

**§ 13**

Zamawiający na podstawie art. 144 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w następujących przypadkach:

1) zmiany w składzie zespołu Operatora,

2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia w tym zmiana podatku od towarów i usług VAT.

3) wystąpienia zjawisk związanych z działaniem siły wyższej (klęska żywiołowa, niepokoje społeczne, działania militarne itp.),

4) zmiany podyktowanej zmianą przepisów prawa,

5) ograniczenia finansowego po stronie Zamawiającego z przyczyn od niego niezależnych,

6) jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy (§ 3571 kc),

7) zmianie osób, podwykonawców, grup wykonawców i  innych podmiotów współpracujących przy realizacji zamówienia pod warunkiem, że ich uprawnienia, potencjał ekonomiczny, wykonawczy i doświadczenie nie są gorsze od tych, jakie posiadają podmioty zamieniane. Zmiany te mogą nastąpić z przyczyn organizacyjnych pod warunkiem, że osoby podwykonawcy, grupy wykonawców i innych podmiotów spełniają wszystkie wymogi wynikające z SIWZ i złożonej oferty.

**§ 14**

1. Odpowiedzialność za wszelkie ryzyko związane ze szkodą lub stratą dóbr materialnych lub uszkodzeniem ciała czy śmiercią w czasie wykonywania prac wynikających niniejszej Umowy ponosi Wykonawca.
2. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za wszelkie ryzyka wynikające z jego działań lub zaniechania niezwiązanych z działalnością Wykonawcy.
3. Każda ze Stron jest prawnie odpowiedzialna za swe działania we własnym zakresie   
   i powinna zabezpieczyć drugą Stronę przed stratami, kosztami oraz roszczeniami   
   o odszkodowania za szkody, straty, utratę dóbr majątkowych, obrażenia cielesne czy śmierć, spowodowane w wyniku jej działania lub niedopatrzenia.
4. Strona, wobec której skierowano roszczenie o odszkodowanie z wyżej wymienionego tytułu powinna podjąć wszelkie odpowiednie kroki w celu zmniejszenia zniszczeń i strat, które mogą wystąpić.
5. Wykonawca zwolni Zamawiającego od wszelkiej odpowiedzialności w związku   
   z roszczeniami lub żądaniami z tytułu naruszenia praw autorskich, praw patentowych, znaku towarowego lub podobnych praw własności stron trzecich, które to roszczenia mogłyby powstać w rezultacie realizacji przez Wykonawcę usług będących przedmiotem Umowy.
6. Zamawiający powiadomi niezwłocznie Wykonawcę o powyższych roszczeniach oraz udzieli wszelkich sobie znanych informacji niezbędnych do prowadzenia obrony przed tymi roszczeniami.

**§ 15**

1. Zamawiający oraz Wykonawca podejmą wszelkie wysiłki w celu polubownego rozwiązania sporów, które mogą powstać pomiędzy nimi.
2. W przypadku nie osiągnięcia polubownego rozwiązania, spory podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej   
w drodze aneksu.

**§ 17**

Umowę sporządzono w 5 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym cztery dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**Wykonawca: Zamawiający:**

…………………………… ………………………………

…………………………… ………………………………