Załącznik nr 5: projektowane postanowienia umowy

Umowa o wykonanie analizy chłonności terenu w Niepołomicach obejmującego dz. ewid. o nr.: 536/11 i 536/13 zawierana w wyniku rozstrzygniętego … lutego 2022 r. postępowania prowadzonego w formie zapytania ofertowego przez **Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie** przy ul. Podole 60 30-394 Kraków, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, Wydział XI Gospodarczy Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia, pod nr 000058058, NIP: 675-11-57-834, REGON: 351381295, o kapitale zakładowym: 25 372 000,00 zł, zawierać będzie następujące istotne warunki:

I. Przedmiot umowy:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na sporządzeniu analizy chłonności terenu położonego w Niepołomicach, obejmującego dz. ewid.: 536/11 o powierzchni 4,8500 ha i 536/13 o powierzchni 2,3825 ha, objęte księgą wieczystą o numerze KR2I/00023243/7 (dalej: teren albo zamiennie nieruchomość).

Analizę należy przygotować w wersji papierowej oraz elektronicznej oraz przedstawić w formie tekstowej oraz graficznej.

Analiza powinna obejmować:

1) Ocenę możliwości zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:
   a) Maksymalnej wysokości zabudowy,
   b) Maksymalnej powierzchni zabudowy,
   c) Maksymalnej intensywności zabudowy,
   d) Minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
   e) Minimalnej ilości miejsc parkingowych,
   f) Linii zabudowy,
   g) Występowania stref ochronnych,
   h) Występowania i rozmieszczenia obiektów infrastruktury podziemnej wraz z pasami /strefami ochronnymi,
   i) Występowaniem na nieruchomości innych obiektów zagospodarowania (np. obiekty chronione planem miejscowym),
   j) Możliwości wykonania wjazdów na działkę z drogi publicznej,
   k) Inne wymagania/nakazy występujące w MPZP.
2) Charakterystyczne parametry określające wielkość nowych budynków i budowli,
3) Ogólne założenia funkcjonalno-użytkowe we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych,
4) Koncepcję zagospodarowania terenu oraz koncepcję architektoniczną zawierającą (min. 2 koncepcje):
   a) Rzuty zagospodarowania terenu inwestycji,
   b) Rzuty kondygnacji projektowanych obiektów,
   c) Przekroje projektowanych obiektów,
   d) Zestawienie podstawowych danych technicznych,
   e) Wizualizację projektowanych obiektów min 12 sztuk,
   f) Plan 3D,
   g) Plan powiązań nieruchomości z ośrodkami miejskimi + projekt broszury reklamowej,
   h) Wizualizację ruchomą projektowanych obiektów,
5) Wyliczenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe oraz przedstawienie szkiców parkingów w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
6) Obliczenia dla maksymalnego obciążenia wjazdu i wyjazdu na działkę,
7) Badanie ruchu i wskaźników intensywności dla uzyskania zmian w miejscowym planie,
8) Opracowanie propozycji wskaźników powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także w oparciu o postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
9) Opracowanie planu podziału nieruchomości na mniejsze działki ze względu na etapowania prac, o ile znajdzie to uzasadnienie w analizie,
10) Ocenę możliwości zaopatrzenia obiektów w niezbędne media, obejmującą w szczególności analizę uzbrojenia na podstawie mapy zasadniczej oraz informacji pozyskanych w urzędzie Miasta i Gminy Niepołomice,
11) Uzyskanie warunków zasilania i odbioru mediów dla projektowanych koncepcji,

12) Przygotowanie zestawienia wszystkich wymaganych decyzji i zezwoleń dla planowanej inwestycji, oszacowanie czasu niezbędnego na ich pozyskanie oraz zrealizowania budowy,
13) Analiza rynku najmu hal oraz sprzedaży hal pod kątem wysokości czynszów, cen sprzedaży, a także optymalnej do zaoferowania powierzchni,
14) Reprezentowanie Inwestora przed UM/UG w trakcie uchwalania zmian do MPZP Niepołomic, wraz z opracowaniem niezbędnej dokumentacji,
15) Określenie koniecznych do spełnienia warunków w zakresie ochrony pożarowej projektowanych obiektów,
16) Wykonanie badań geotechnicznych gruntu, min 3 otwory,
17) Przygotowanie analizy przydatności gruntów na cele budowlane oraz określenie sposobu fundamentowania projektowanych obiektów
18) Oszacowanie kosztów budowy m2 hal produkcyjno-usługowych na podstawie przyjętych założeń w koncepcji architektonicznej, a także:
    a) Kosztów wyłączenia gruntów z produkcji rolnej,
    b) Kosztów doprowadzenia mediów do działki oraz budynków
        i) Sieci wodociągowej,
        ii) Sieci kanalizacji sanitarnej,
        iii) Sieci kanalizacji deszczowej,
        iv) Sieci gazowej,
        v) Sieci energetycznej,
        vi) Sieci teletechnicznej,
    c) Kosztów wykonania infrastruktury służącej zabezpieczeniu ppoż obiektów,
        i) Instalacji hydrantowej,
        ii) Zbiornika pożarowego, jeśli wymagany,
    d) Kosztów wykonania infrastruktury drogowej,
    e) Kosztów uzyskania wszystkich wymaganych prawem pozwoleń,
    f) Kosztów wykonania projektu,
    g) Pozostałych kosztów budowy niezbędnej do funkcjonowania obiektów infrastruktury wymaganej przez przepisy prawa,
19) Wykonawca przygotuje wycenę jednostkową budowy hali produkcyjno-usługowej według cen „sekocenbud" za ostatni kwartał,
20) inne elementy, które wykonawca uznaje za niezbędne do właściwego wykonania Analizy.

Analiza powinna zawierać alternatywne warianty zagospodarowania terenu. Warianty powinny obejmować:
1. maksymalną kubaturę obiektów możliwych do wybudowania na terenie zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu oraz przepisami prawa;
2. optymalne zagospodarowanie terenu pod kątem powierzchni produkcyjno-usługowej, powierzchni biurowej, socjalnej oraz dostępności komunikacyjnej planowanych obiektów, miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

Przedmiotowe opracowanie ma na celu przygotowanie Zamawiającego do analizy opłacalności budowy hal o charakterze produkcyjno-usługowym przeznaczonych pod wynajem (sprzedaż).

II. Oświadczenia wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że:
    1.1. Przed zawarciem niniejszej Umowy i złożeniem Formularza Oferty miał możliwość i zapoznał się z zapytaniem ofertowym.
    1.2. Podtrzymuje aktualność wszelkich oświadczeń złożonych w Formularzu Oferty.
    1.3. Posiada wiedzę, doświadczenie, zasoby ludzkie i sprzętowe pozwalające na wykonanie przedmiotu umowy z zachowaniem najwyższej staranności i w terminie określonym Umową.
    1.4. Otrzymał od Zamawiającego dane i dokumenty niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy.
    1.5. Nie jest niewypłacalny lub zagrożony stanem niewypłacalności.
    1.6. Zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie wymaga żadnego oświadczenia ani zgody podmiotu trzeciego w tym organów spółki Wykonawcy.

2. Reprezentant Wykonawcy i osoba/y działająca w jego imieniu oświadcza/ją że nadal pozostaje/ą umocowana/e do działania w imieniu Wykonawcy.

III. Postanowienia ogólne

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z zachowaniem najwyższej staranności.
2. Przy realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się stosować do wytycznych Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu Umowy bezpośrednio przy udziale pracowników/ współpracowników posiadających odpowiednią wiedzę, doświadczenia, kompetencje i uprawnienia. Bez względu na rodzaj współpracy z pracownikami/ współpracownikami (umowy o prace, umowy cywilnoprawne) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania ww. osób jak za działanie i zaniechania własne.
4. Powierzenie wykonania przedmiotu umowy (podwykonawstwo) podmiotowi trzeciemu wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
5. Na każde żądnie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest do udzielania pisemnych informacji o stanie realizacji przedmiotu umowy oraz umożliwienia Zamawiającemu wglądu do dokumentacji związanej z realizacją umowy lub opracowywanej w celu jej wykonania.
6. Wszelkie koszty wykonania Umowy ponosi we własnym zakresie Wykonawca bez prawa żądania ich zwrotu od Zamawiającego.
7. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z uwzględnieniem aktualnych danych dot. Nieruchomości, a w przypadku, w którym zamiany dot. stanu nieruchomości są wysoce prawdopodobne – także z uwzględnieniem tego przyszłego stanu.
8. Wykonawca oświadcza, zapewnia i zobowiązuje się, że wykonany przedmiot Umowy będzie wolny od wad prawnych w tym w szczególności nie będzie naruszał praw własności intelektualnej osób trzecich.

IV. Termin realizacji i wydanie

1. Wykonawca wykona i wyda należycie wykonany przedmiot umowy Zamawiającemu w terminie do 3 miesięcy od daty podpisania umowy.
2. Analiza stanowiąca przedmiot Umowy będzie przekazana Zamawiającemu w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach podpisanych przez Wykonawcę jak również w wersji elektronicznej na nośniku danych (np. płyta CD) w formie podpisanego skanu jak również w plikach edytowalnych otwartych (bez haseł) umożliwiających ich dalszą edycję, zapis i zmianę.
3. Analiza w wersji elektronicznej zostanie przekazana na adres mailowy: biuro@kpt.krakow.pl.
4. Z wydania przedmiotu umowy sporządzony będzie protokół stwierdzający przekazanie określonych dokumentów w określonej dacie przekazania.

V. Wynagrodzenie

1. Z tytułu realizacji przedmiotu umowy, w tym z tytułu przeniesienia majątkowych praw autorskich Wykonawcy należne będzie ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości wynikającej z rozstrzygniętego postępowania..... złotych netto powiększone o podatek VAT co stanowi wynagrodzenie brutto w kwocie .....
2. Podstawą wystawienia faktury będzie protokół odbioru przedmiotu umowy. Podpisany przez Zamawiającego protokół powinien być załącznikiem do faktury.
3. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie do 14 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze.
4. Wykonawca zapewnia, że zarówno on, jak i rachunki bankowe wskazane do dokonania zapłaty należności, w chwili dokonywania płatności przez Zamawiającego będą znajdować się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2014 r. o podatku od towarów i usług.

VI. Prawa autorskie

1. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że przysługiwać mu będą wszelkie majątkowe prawa autorskie do wszelkich opracowań będących elementem przedmiotu umowy i co najmniej w zakresie umożliwiającym przeniesienie tych praw na Zamawiającego w zakresie określonym w niniejszej Umowie.
2. Z tytułu przeniesienia majątkowych praw autorskich w zakresie określonym w Umowie i na każdym odrębnym polu eksploatacji określonym w niniejszej Umowie Wykonawcy należne wynagrodzenie uwzględnione w wynagrodzeniu określonym w § .... ust. .....
3. Z chwilą zapłaty Wynagrodzenia określona w §… ust.… Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich opracowań będących przedmiotem umowy oraz do wszelkich egzemplarzy

w/w opracowań (dalej łącznie jako „utwór”) sporządzonych w wykonaniu przedmiotu umowy na wszystkich znanych polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych w szczególności na polach obejmujących:

3.1. w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu - wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;

3.2. w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utwór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;

3.3. w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony w ppkt b. powyżej - publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.

3.4. zwielokrotnianie utworu w inny sposób, nie prowadzące do wytworzenia egzemplarzy, w szczególności wprowadzenie utworu do pamięci komputera;

3.5. rozpowszechnianie egzemplarzy utworu, w szczególności poprzez wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy; wprowadzenie do Internetu, publikację na stronie internetowej Zamawiającego,

3.6. prowadzenie na podstawie utworu postępowań o zamówienie publiczne, którego celem będzie budowa hal.

4. Pomimo przeniesienia majątkowych prawa autorskich Wykonawca zachowuje prawo, aby wyłącznie w celu dokumentacyjnym (archiwizacyjnym), referencyjnym, promocyjnym - na terenie kraju i za granicą – korzystać z utworu na polach eksploatacji o których mowa w ust. 3 bez prawa wynagrodzenia lub innych bezpośrednich korzyści z tego tytułu Wykonawcy lub osoby trzeciej.
5. Zamawiający w ramach nabytych praw autorskich: (i) jest uprawniony do dowolnego modyfikowania i zmian utworów, (ii) nabywa prawo do wykonywania zależnego prawa autorskiego oraz wyrażania zgody na wykonywanie zależnego prawa autorskiego.

VII. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto określonego w § ust. .... za każdy dzień zwłoki w wykonaniu i wydaniu przedmiotu umowy, po terminie określonym umową.
2. Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowna w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § ..... ust. ..... umowy z tytułu nienależytego wykonania umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § ... ust. .... Umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § ... ust. .... Umowy.
5. Kara umowna określona w ust. 1 i w ust. 2 nie sumuje się i może być naliczona tylko z jednego tytułu.
6. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych ze wszystkich tytułów nie może przekroczyć 30% (czterdziestu procent) wynagrodzenia brutto (określonego w § ust. ..... niniejszej umowy).
7. Naliczenie kar umownych nastąpi na podstawie noty księgowej z 7 dniowym terminem płatności od dnia jej otrzymania
8. Naliczone Wykonawcy kary umowne mogą być potrącane z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
9. Niezależnie od kar umownych, Zamawiający i Wykonawca mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość kar umownych.

VIII. Poufność

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich informacji poufnych dot. Nieruchomości lub przedsiębiorstwa Zamawiającego, a stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Zamawiającego w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z dn. 16.04.1993 r. z późn. zm.

IX. Ochrona danych osobowych

1. Mając na uwadze postanowienia 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 w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), zwanego dalej RODO:
   a. Wykonawca oświadcza, iż wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 i 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej umowy i które przekazał Zamawiającemu;
   b. Zamawiający oświadcza, iż wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 i 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej umowy i które przekazał Wykonawcy.
2. Wykonawca oświadcza, iż wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 14 RODO, do których zobowiązany jest Zamawiający, wobec osób fizycznych, których dane osobowe zostały przez niego udostępnione Zamawiającemu, w celu realizacji niniejszej Umowy.
3. Zamawiający wskazuje na niezbędne elementy obowiązku informacyjnego celem przekazania ich treści przez Wykonawcę osobom, których dane osobowe zostały Zamawiającemu udostępnione w związku z realizacją niniejszej Umowy, zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 RODO, przy uwzględnieniu art. 14 ust. 5 pkt a) RODO:
   a. osobą kontaktową we wszelkich sprawach dotyczących ochrony danych osobowych u Zamawiającego jest Inspektor Ochrony Danych dostępny pod adresem: iod@kpt.krakow.pl
   b. udostępnione Zamawiającemu dane będą przetwarzane w celach związanych z wykonaniem umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą. Podstawą przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes - Zamawiającego, a także prawnie uzasadniony interes Wykonawcy, któremu dane zostały udostępnione. Uzasadnionym interesem jest możliwość prawidłowej i efektywnej realizacji umowy zawartej pomiędzy tymi podmiotami.
   c. Zamawiający przetwarzać będzie następujące kategorie danych osobowych: imię, nazwisko oraz dane kontaktowe w zakresie przekazanym przez Wykonawcę;
   d. dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom współpracującym na podstawie umów powierzenia przetwarzania danych, w tym podwykonawcom świadczonych usług, dostawcom usług teleinformatycznych i sprzętu technicznego.
   e. dane osobowe będą przechowywane do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów Zamawiającego odnoszących się do realizacji zawartej umowy, stanowiących podstawę tego przetwarzania, jak również związanych z przedawnieniem ewentualnych roszczeń.

X. Postanowienia końcowe

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku:
   1) wystąpienia, z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, pozwoleń uzgodnień itp. do wydawania których właściwe podmioty lub organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres przewidziany w obowiązujących przepisach prawa na wydanie przez podmiot lub organ przedmiotowych decyzji, zezwoleń, pozwoleń i uzgodnień.
   2) w przypadku niedotrzymanie pierwotnego terminu realizacji przedmiotu umowy, jeżeli stanowi to konsekwencję działania sił wyższych niezależnych od wykonawcy, niestanowiących jego i podwykonawców problemów organizacyjnych, których nie można było przewidzieć,
2. Cesja praw lub obowiązków wynikających z umowy wymaga pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody obu Stron.
3. W przypadku zmiany adresu do doręczeń ze Stron powiadomi o tym drugą Stronę na piśmie, z odpowiednim wyprzedzeniem. W przypadku niewykonania powyższego zobowiązania, korespondencję przesłaną pod dotychczasowy adres wskazany w komparycji umowy uważa się za skutecznie doręczoną.
4. Korespondencja wysłana do drugiej Strony będzie traktowana jako doręczona prawidłowo, w przypadku, przesłana korespondencja zostanie zwrócona z adnotacją operatora pocztowego o braku możliwości doręczenia przesyłki, np. „adresat przeprowadził się", „nie podjęto w terminie", „adresat nieznany".
5. Jeżeli Wykonawca odmawia przyjęcia korespondencji, uznaje się, że została doręczona w dniu złożenia oświadczenia o odmowie jej przyjęcia przez Wykonawcę.
6. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa polskiego.
7. Spory na tle umowy rozstrzygane będą przez polski sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

8. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
9. Zmiany do umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

Załączniki do umowy stanowić będą:

1. Załącznik nr 1 – wzór formularza oferty,
2. Załącznik nr 2 – mapa przedstawiająca obszar objęty zapytaniem ofertowym.
3. Załącznik nr 3 – wzór wykazu usług,
4. Załącznik nr 4 – wzór wykazu osób,
5. Załącznik nr 6 – oświadczenie Wykonawcy,
6. Załącznik nr 7 – Zapytanie Ofertowe,