

GM.7021.89.2023

UMOWA

zawarta w dniu 2023 roku, pomiędzy:

Gminą Bielawa, pl. Wolności 1, 58-260 Bielawa, NIP 882-100-14-53, REGON 890717823, zwaną dalej „Gminą”, reprezentowaną przez dr Andrzeja Hordyja - Burmistrza Miasta Bielawa, przy kontrasygnacie Izabeli Niemczyk - Skarbnika Gminy Bielawa

a

.....

zwaną dalej „Operatorem”,

reprezentowaną przez:

§ 1

1. Gmina oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Bielawie przy ul. Piastowskiej 19a zabudowanej budynkiem przemysłowym, który został przebudowany i zaadaptowany na potrzeby utworzenia Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT w Bielawie (dalej: Inkubator; Dolnośląski Inkubator Przedsiębiorczości ICT). Inkubator został utworzony w ramach projektu pn. „Przebudowa i adaptacja budynku przemysłowego na potrzeby utworzenia Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT w Bielawie z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, oś priorytetowa nr 1 „Przedsiębiorstwa i innowacje” Działanie nr 1.3 „Rozwój przedsiębiorczości – konkurs horyzontalny”, typ nr 1.3.B „Wsparcie infrastruktury przeznaczonej dla przedsiębiorców” (dalej: Projekt). Budynek wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 98/2249 i w związku z powyższym na podstawie art. 3 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497 z późn. zmianami) nie istnieje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.
2. Szczegółowe parametry budynku Inkubatora zostały określone w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Umowa o dofinansowanie Projektu, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
4. Operator oświadcza, że posiada doświadczenie oraz potencjał organizacyjno-kadrowy niezbędne do należytego wykonania niniejszej Umowy, zgodne z wymogami określonymi w dokumentacji konkursowej.
5. Operator oświadcza, że jest podmiotem będącym Instytucją Otoczenia Biznesu (IOB).
6. Niniejsza umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego przez Gminę przetargu nieograniczonego, do którego stosuje się przepisy ustawy – Kodeks cywilny, w szczególności w zakresie w jakim ustawa reguluje postępowanie przetargowe (art. 70¹ i następane KC).

§ 2

Na podstawie niniejszej Umowy Gmina zleca, a Operator przyjmuje na siebie pełnienie obowiązków operatora prowadzącego Dolnośląski Inkubator Przedsiębiorczości ICT w Bielawie.

§ 3

1. Operator zobowiązuje się zarządzać Dolnośląskim Inkubatorem Przedsiębiorczości ICT w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i funkcją, a także zgodnie z celami Projektu oraz w sposób gwarantujący osiągnięcie wskaźników rezultatu (liczba przedsiębiorstw otrzymujących wsparcie: 40 – rok osiągnięcia wartości docelowej - 2024 rok).
2. Operator zobowiązany jest do sporządzenia corocznego pisemnego raportu z realizacji wskaźników rezultatu. Raport będzie przekazywany Zamawiającemu do 31 stycznia roku następnego począwszy od upływu pierwszego roku od zakończenia realizacji projektu aż do zakończenia okresu trwałości.
3. Operator zapewni, własnym staraniem oraz na własny koszt, wyposażenie wielofunkcyjnej sali multimedialnej zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej Umowy.

§ 4

1. Pełnienie funkcji Operatora Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT będzie obejmować następujące obszary:
 - 1) zarządzanie nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 1;
 - 2) prowadzenie działalności o charakterze informacyjno-promocyjnym, dotyczącej funkcjonowania Inkubatora oraz jego rezydentów;
 - 3) prowadzenie działalności mającej na celu promowanie przedsiębiorczości oraz aktywizację zawodową.
2. Zarządzanie nieruchomością, o której mowa w ust. 1 pkt 1:
 - 1) winno następować w sposób gwarantujący prawidłowe, w tym zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, funkcjonowanie nieruchomości;
 - 2) obejmuje właściwą eksploatację nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości;
 - 3) obejmuje utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym (w stopniu nie większym niż normalne zużycie nieruchomości);
 - 4) obejmuje zapewnienie porządku i czystości na terenie oraz ponoszenie wszelkich nakładów z tego tytułu;
 - 5) obejmuje ponoszenie wszelkich kosztów związanych z funkcjonowaniem Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT (w tym ogrzewanie, woda, ścieki, prąd, itp.);
 - 6) obejmuje przeprowadzanie niezbędnych napraw i konserwacji, z zastrzeżeniem przestrzegania warunków wynikających z uprawnień gwarancyjnych oraz uprawnień z tytułu rękojmi przysługujących Gminie;
 - 7) obejmuje bieżące prowadzenie dokumentacji obsługi technicznej nieruchomości, w tym wymaganej powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, warunkami gwarancji oraz rękojmi;

- 8) obejmuje przygotowywanie, przeprowadzanie, nadzorowanie i udział w przeglądach serwisowych lub gwarancyjnych, w tym wynikających z udzielonych Gminie uprawnień z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi;
 - 9) obejmuje zgłaszanie wszelkich wad, usterek, awarii wykonawcy robót budowlanych (w sposób, w tym w szczególności w terminach, zgodnych z warunkami udzielonej Gminie gwarancji jakości oraz rękojmi) oraz niezwłoczne (nie później niż w dniu roboczym następującym po dniu dokonania zgłoszenia do wykonawcy robót budowlanych) informowanie o takim zgłoszeniu Gminę;
 - 10) obejmuje potwierdzanie usunięcia – w ramach gwarancji jakości oraz rękojmi – wad, usterek, awarii oraz informowanie o powyższym Gminie (informację należy przekazać Zamawiającemu najpóźniej w dniu roboczym następującym po dniu usunięcia wady, usterki, awarii);
 - 11) obejmuje archiwizowanie i przechowywanie wszelkiej dokumentacji dotyczącej zarządzanej nieruchomości (np. protokoły z przeglądów i konserwacji, dokumentacja, której prowadzenia wymagają powszechnie obowiązujące przepisy prawa);
 - 12) obejmuje zapewnienie ochrony przekazanego do zarządzania majątku;
 - 13) obejmuje prowadzenie biura Inkubatora;
 - 14) obejmuje zawieranie stosownych umów na dostawę mediów i ich bieżące opłacanie;
 - 15) obejmuje stały nabór podmiotów gospodarczych zgodnie z przyjętym przez Operatora regulaminem naboru;
 - 16) obejmuje zawieranie i rozwiązywanie umów najmu z podmiotami/przedsiębiorcami korzystającymi z pomieszczeń i infrastruktury Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT,
 - 17) obejmuje wynajem sali wielofunkcyjnej wraz z wyposażeniem wg. stawek rynkowych wszystkim podmiotom.
3. Operator zawiera umowy wymienione w ust. 2, we własnym imieniu i na własną rzecz.
 4. W ramach prowadzenia działalności o charakterze informacyjno-promocyjnym, dotyczącej funkcjonowania Inkubatora oraz jego rezydentów Operator będzie zobowiązany w szczególności do:
 - 1) prowadzenia strony internetowej Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT;
 - 2) prowadzenia mediów społecznościowych Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT;
 - 3) prowadzenia polityki informacyjnej dotyczącej działalności Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT (np. poprzez rozprowadzanie ulotek, plakatów);
 - 4) pomocy w promocji przedsiębiorców korzystających z wsparcia Dolnośląskiego Inkubatora Przedsiębiorczości ICT oraz ich produktów i usług, poprzez m.in. umieszczenie informacji na stronie internetowej, umieszczenie wizytówki firmy w obiekcie Inkubatora ICT.
 5. W ramach prowadzenia działalności mającej na celu promowanie przedsiębiorczości oraz aktywizację zawodową Operator będzie zobowiązany w szczególności do:
 - 1) organizowania warsztatów, szkoleń, seminariów w zakresie efektywnego zarządzania własnym biznesem;

- 2) zapewnienia doradztwa w zakresie zagadnień związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, pozyskiwania zewnętrznego wsparcia finansowego;
- 3) współpracy z instytucjami z otoczenia biznesu.
6. Do obowiązków Operatora należy wykonywanie wszelkich innych czynności niewymienionych wprost w ust. 1-5 powyżej, ale niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy i osiągnięcia celu, któremu umowa ma służyć.
7. Wykonując Umowę Operator zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, zachować należytą dbałość o powierzone mienie.
8. Operator ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu, mając na względzie utrzymanie nieruchomości i Inkubatora w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem.
9. Dokonywanie przez Operatora czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga pisemnej zgody Gminy. Operator jednakże uprawniony i zobowiązany jest do dokonywania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez pisemnej zgody Gminy jeśli jest to czynność, której zaniechanie mogłoby narazić Gminę na straty lub zagrazić zdrowiu i życiu ludzkiemu.
10. W przypadkach nagłego zdarzenia o jego zakresie oraz podjętych czynnościach Operator zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Gminę telefonicznie i na piśmie najpóźniej następnego dnia roboczego. Operator zobowiązany jest bezzwłocznie załatwić wszelkie sprawy formalnoprawne wynikające z podjętych czynności.
11. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych, Operator zobowiązany jest współdziałać z odpowiednimi służbami, podjąć niezwłocznie czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonego mienia oraz zapewnić zakwaterowanie poszkodowanym osobom.
12. Operator zobowiązany jest do archiwizowania dokumentów związanych i wynikających z wykonywania niniejszej Umowy w oparciu i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
13. Operator zobowiązany jest udostępniać Gminie na każde jej żądanie dokumentację zgromadzoną przez Operatora w związku z realizacją niniejszej Umowy.
14. Operator zobowiązany jest każdorazowo niezwłocznie powiadomić Gminę oraz przekazać kopie dokumentów w przypadku gdy otrzyma pismo o charakterze prawnym (decyzję, wezwanie, pozew itp.) jak również każde inne pismo, żądanie, prośbę, wezwanie, z których może wynikać odpowiedzialność Gminy jako właściciela nieruchomości.

§ 5

1. Za pisemną zgodą Gminy, zadania określone w niniejszej Umowie, Operator może powierzyć z zachowaniem obowiązujących przepisów do wykonania w drodze umów cywilno-prawnych innym podmiotom.
2. Operator odpowiedzialny jest za działania i zaniechania osób z pomocą których zobowiązania wykonuje, jak również osób którym wykonanie zobowiązań powierzył.
3. Przy podejmowaniu przez Operatora działań i czynności prawnych w imieniu i na rzecz Gminy, Gmina udzieli Operatorowi w zakresie dopuszczonym przez przepisy

prawa, niezbędnych pełnomocnictw do wykonywania działań i czynności wynikających z Umowy.

§ 6

1. Operator pełni funkcję inwestora zastępczego przy wykonywaniu prac remontowych i robót budowlanych w zakresie inwestycji, remontów, robót modernizacyjnych i rozbiórek.
2. Gmina zastrzega sobie prawo do uzyskania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac przygotowawczych, aktualizacji dokumentacji oraz postępu robót budowlanych. Jeżeli Gmina zgłosi w tej sprawie do Operatora uwagi lub zastrzeżenia, na Operatorze ciąży obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Operatora o zajętych stanowiskach względnie podjętych działaniach.
3. Koszty prac remontowych i robót budowlanych obciążają Operatora. Operator zawiera umowy z wykonawcami we własnym imieniu i na własną rzecz.

§ 7

1. Strony Umowy ustalają, że z tytułu wykonywanych czynności określonych niniejszą Umową, w okresie objętym Umową, Operatorowi przysługuje wynagrodzenie.
2. Wynagrodzenie Operatora stanowią wpływy otrzymywane przez Operatora z tytułu najmu powierzchni Inkubatora na podstawie umów zawartych pomiędzy Operatorem a najemcami oraz z tytułu świadczenia pozostałych odpłatnych usług przez Operatora na rzecz podmiotów korzystających z Inkubatora.

§ 8

Gmina zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z Umowy w zakresie dokumentów finansowych, dokumentów związanych z udzielaniem zamówień publicznych, dokumentacji technicznej, umów i innych dokumentów związanych przedmiotowo z realizacją Umowy na co Operator wyraża zgodę i oświadcza, że zapewni Gminie dostęp do wszystkich wymaganych dokumentów.

§ 9

Operator zobowiązany jest zapłacić Gminie kary umowne:

- 1) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu Raportu, o którym mowa w § 3 ust. 2, w wysokości 50,00 zł,
- 2) za przekroczenie terminów, o których mowa w § 4 ust. 2, w wysokości 50,00 zł za każdy stwierdzony przypadek,
- 3) w wysokości 10.000,00 zł w przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy przez Gminę z przyczyn leżących po stronie Operatora.

§ 10

1. Operator odpowiedzialny jest względem Gminy za szkody wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego zobowiązań zawartych w Umowie.
2. Operator zobowiązuje się zrehabilitować Gminie wszelkie szkody wynikłe z roszczeń spowodowanych sprzecznymi z Umową działaniami Operatora.
3. Gmina uprawniona jest dochodzić od Operatora odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonych kar umownych.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wyznaczony okresem trwałości Projektu i obowiązuje od dnia jej zawarcia do dnia 01.12.2028 r. Ewentualna zmiana terminów określonych w umowie, o której mowa w § 1 ust. 3, stanowi podstawę do zmianę okresu obowiązywania niniejszej Umowy.

2. Wszelkie zmiany do Umowy mogą być wprowadzone pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 12

1. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie na koniec miesiąca.
2. Gmina może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie wykonywania lub nienależytego wykonywania obowiązków przez Operatora. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy musi być jednak poprzedzone pisemnym wezwaniem do należytego wykonania Umowy, w którym Gmina wyznaczy Operatorowi termin do zaniechania naruszeń, nie krótszy niż 14 dni.
3. W terminie 14 dni od daty wygaśnięcia, odstąpienia lub wypowiedzenia Umowy, Operator zobowiązany jest do zwrotu Gminie pełnej dokumentacji dotyczącej Inkubatora oraz do dokonania innych czynności wskazanych przez Gminę niezbędnych do przejęcia Inkubatora przez Gminę lub osobę przez nią wskazaną.

§ 13

1. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 otrzymuje Operator, a 1 egzemplarz Gmina.
2. Nadzór nad działalnością Operatora z tytułu realizacji niniejszej Umowy, sprawuje Referat Gospodarki Mieniem Urzędu Miejskiego w Bielawie.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Gminy.

GMINA

OPERATOR