**Projektowane Postanowienia Umowy nr FL.251.1071.2025.GC**

zawarta w Warszawie w dniu …………………….. 2025 r. pomiędzy:

**Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytutem Chemii Przemysłowej imienia Profesora Ignacego Mościckiego** z siedzibą w Warszawie ul. Rydygiera 8, 01-793 Warszawa, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000857893, NIP: 5252836114, posiadającym status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych reprezentowanym przez:

dr inż. Ewę Śmigierę – Dyrektora,

zwanym w dalszej części umowy **„Zamawiającym”**

a

**…………………………………….** z siedzibą w …………………., ………………………, ………………………, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy …………………., …. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ………………., NIP: …………………., REGON: ………………………………, reprezentowaną przez:

…………………………………. – Partnera uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki,

zwaną w dalszej części umowy „**Wykonawcą”,**

łącznie zwanymi **„Stronami”**, a każde z osobna **„Stroną”**.

**§1 Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest Usługa kompleksowego doradztwa prawnego dotyczącego sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Starościńskiej 5, dz. ew. nr 14, obręb 146505\_8.0111, o pow. 0,1810 Ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KW: WA2M/00135455/0, wraz z prawem własności budynku przeznaczonego na cele użytkowe („Nieruchomość”) – wraz z pomocą prawną w uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód oraz przygotowaniem przetargu publicznego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i wsparciem prawnym w jego przeprowadzeniu.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera **Załącznik nr 1** do umowy.

1. Wykonawca oświadcza, że:
	1. posiada umiejętności i wiedzę oraz dysponuje zasobami kadrowymi oraz organizacyjnymi pozwalającymi na prawidłowe wykonywanie przedmiotu, w sposób zgodny w szczególności z opisem przedmiotu zamówienia i warunkami określonymi w zapytaniu ofertowym, przy zachowaniu najwyższej staranności wymaganej od podmiotu profesjonalnego.
	2. zapoznał się z warunkami, które są niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy i wykona umowę w ramach Wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 Umowy;
	3. osoby którymi posługuje się przy realizacji przedmiotu Umowy będą wykonywać Przedmiot Umowy z profesjonalną starannością, wynikającą w szczególności z wiedzy prawniczej oraz zasad etyki radcy prawnego/adwokata, w sposób zgodny
	z ustaleniami, przepisami obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych.

**§ 2 Terminy**

1. Wykonawca rozpocznie wykonanie przedmiotu Umowy od dnia zawarcia Umowy.
2. Przedmiot Umowy zostanie uznany za wykonany w dniu podpisania umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawo własności budynku, a w przypadku nieuzyskania zgody właściwego organu na sprzedaż Nieruchomości – po ostatecznej odmowie wydania przez właściwy organ zgody na sprzedaż, pod warunkiem, że odmowa nie nastąpi z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.
3. Wykonawca zrealizuje Etap I, II i III Umowy w terminach określonych szczegółowo w Załączniku nr 1 do Umowy, w szczególności:
	1. **Etap I**- Badanie stanu prawnego nieruchomości pod kątem planowanej transakcji – w terminie 3 tygodni od zawarcia Umowy;
	2. **Etap II** - Przygotowanie formalnoprawne procedury sprzedaży, w tym:
		* + 1. dokumentacji przetargowej zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w tym regulaminu przetargu, dokumentów powołania komisji przetargowej, obwieszczeń, protokołu z przebiegu przetargu oraz wszelkich innych niezbędnych **– w terminie 14 dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej i od decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów;
	3. projektów stosownych dokumentów (wniosków o zgodę, wniosków do organów, innych wniosków), które na tle analizy prawnej okażą się konieczne do sprzedaży nieruchomości – **w terminie 14 dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej i od decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów;
	4. wstępnego projektu wniosku (wraz z możliwymi na tym etapie do uzyskania załącznikami) do Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wyrażenie zgody w trybie art. 33 ust. 1 pkt 2 b) ustawy o Sieci Badawczej Łukasiewicz oraz wniosku o opinię Ministra - **w terminie 30 dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej i od decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów-
	5. wstępnego projektu umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości oraz umowy przyrzeczonej/przenoszącej własność (umów) - **w terminie 30 dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej i od decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów.
	6. ostatecznych projekty dokumentów, o których mowa w pkt II.2.8 Załącznika nr 1 – w terminie wskazanym w ww. punkcie.
	7. **Etap III** - Wsparcie Zamawiającego w toku postępowania przetargowego oraz w wypracowaniu ostatecznego kształtu umów i kontaktach z notariuszem - bieżące doradztwo prawne od momentu wszczęcia postępowania przetargowego, do daty wykonania Przedmiotu Umowy w rozumieniu ust. 2.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z dalszych etapów realizacji Umowy, w szczególności z przeprowadzania przetargu, po zapoznaniu się z wynikami analizy stanu prawnego, w szczególności (lecz niewyłącznie), jeśli sporządzona przez Wykonawcę analiza wykaże brak prawnej możliwości sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, potencjalną niegospodarność takiej transakcji, istnienie wad prawnych lub roszczeń osób trzecich, lub inne trudności/ograniczenia na jakie taka sprzedaż może napotykać. Rezygnacja (rozwiązanie Umowy lub odstąpienie od umowy w części) może nastąpić w terminie 30 dni od daty odebrania przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej. Brak zlecenia przystąpienia do realizacji Etapu II w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym jest tożsamy z rezygnacją Zamawiającego z Etapu II i następnych.

**§ 3 Obowiązki Wykonawcy, odbiór Etapu I**

1. Wykonawca będzie realizował przedmiot Umowy przede wszystkim w sposób zdalny, przez środki przekazu bezpośredniego (tj. telefon, e-mail, narzędzia komunikacji na odległość), przy czym jest zobowiązany do odbywania konsultacji z przedstawicielami Zamawiającego w formie kontaktów bezpośrednich (pisemnie, telefonicznie, mailowo, osobiście w siedzibie Zamawiającego lub miejscu realizacji Przedmiotu Umowy), w tym do stawienia się w siedzibie Zamawiającego na każde wezwanie Zamawiającego, w szczególności w przypadkach wskazanych w Załączniku nr 1. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać bieżący kontakt z Zamawiającym i sukcesywnie informować go o postępie prac. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania Zamawiającemu wszelkich informacji, które mogą mieć wpływ na należytą realizację Przedmiotu Umowy.
2. Przekazanie dokumentów opracowanych przez Wykonawcę nastąpi droga mailową lub na piśmie (szczegóły określa Załącznik nr 1).
3. Wykonawca ma obowiązek w każdej chwili udzielić Zamawiającemu ustnie lub pisemnie informacji dotyczących realizacji Umowy oraz umożliwić wgląd w dokumentację.
4. Jeśli w toku realizacji Umowy okaże się celowe przekazywanie lub udostępnianie Zamawiającemu cząstkowych wyników sporządzanych analiz lub projektów dokumentów, w celu umożliwienia wniesienia wstępnych uwag na etapie prac, Strony uzgodnią sposób postępowania w tym zakresie w trybie roboczym.
5. Zamawiający dokona odbioru raportu z analizy stanu prawnego (Etap I Umowy), w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia dostarczenia mu raportu, bądź zgłosi w tym terminie na piśmie zastrzeżenia lub uwagi do wykonanej pracy.
6. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń lub uwag do dostarczonego mu raportu, Wykonawca zobowiązuje się do poprawienia lub uzupełnienia raportu w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie dłuższym niż 5 (pięć) dni roboczych. Termin ten nie będzie nowym terminem wykonania Etapu I przedmiotu umowy.
7. W przypadku niepoprawienia lub nieuzupełnienia przez Wykonawcę raportu, o którym mowa w ust. 5, zgodnie z postanowieniami ust. 6, lub w przypadku ponownego zgłoszenia uwag do poprawionych prac, Wykonawca zobowiązuje się do ich poprawienia lub uzupełnienia raportu w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego, jednak nie dłuższych niż określone odpowiednio w ust. 6 powyżej. Termin ten nie będzie nowym terminem wykonania Etapu I przedmiotu umowy.
8. Wykonawca zobowiązany jest udzielić wyjaśnień, odpowiedzi i przygotować/ zweryfikować dokumenty w przypadku kontroli prawidłowości przeprowadzenia postępowań w okresie do 5 lat od daty wykonania przedmiotu umowy.
9. Fakt zatwierdzenia lub akceptacji przez Zamawiającego dokumentów w zakresie objętym nin. Umową, a przygotowanych przez Wykonawcę, nie może być interpretowany jako zwolnienie Wykonawcy z odpowiedzialności za prawidłowe przygotowanie dokumentów.

**§ 4 Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający niezwłocznie po podpisaniu umowy przekaże lub udostępni Wykonawcy następujące dokumenty:
2. posiadaną dokumentację Nieruchomości, obejmującą operat szacunkowy, wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów i budynków.
3. obowiązujące Zamawiającego dokumenty wewnętrzne Sieci Badawczej Łukasiewicz niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania, w tym wytyczne Prezesa Centrum Łukasiewicz określające procedurę występowania o zgodę organu na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych.
4. Zamawiający będzie bez zbędnej zwłoki informował Wykonawcę o wpływie w postępowaniach prowadzonych w oparciu dokumenty przygotowane przez Wykonawcę, wszelkiej korespondencji (w tym wezwań do uzupełnienia braków wniosków, odpowiedzi na wniosek, pytań lub próśb o wyjaśnienia w przetargu, etc.), wymagających przygotowania przez Wykonawcę odpowiedzi lub uzupełnień zgodnie z zakresem obowiązków wskazanym w OPZ, oraz udostępni mu kopie tej korespondencji.
5. Zamawiający zobowiązuje się do opublikowania wszelkich ogłoszeń w porozumieniu z Wykonawcą.

**§ 5 Wynagrodzenie**

* + - 1. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy w wysokości **…………………….. zł** netto (słownie: ………………………………..złotych) co daje kwotę **……………………………………….. zł brutto PLN** (słownie: …………………………………………….00/100). Wynagrodzenie określone w zd. 1 obejmuje również wynagrodzenie z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych w zakresie określonym w § 6 Umowy.
			2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ustępie 1 będzie płatne w częściach, w następujący sposób:
1. za wykonanie Etapu I:

**…………………………… brutto** słownie: ………………………………………. złotych – płatne po odbiorze Etapu I oraz doręczeniu prawidłowo wystawionej faktury VAT;

1. za wykonanie części Etapu II i III, obejmujących przygotowanie dokumentacji przetargowej i przeprowadzenie postępowania: **……………………………………………………….. brutto,** słownie: ………………………………………….. złotych, płatne po ostatecznym zakończeniu postępowania przetargowego wskutek wyłonienia nabywcy, po doręczeniu prawidłowej FV;
2. za wykonanie części Etapu II i III, obejmujących przygotowanie dokumentów, niezbędnych do sprzedaży nieruchomości oraz wsparcie prawne w postępowaniach przed organami oraz przed nabywcą i notariuszem - **…………………………………………………. brutto** słownie: …………………………………………………….. złotych, płatne po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży (przenoszącej własność) lub po otrzymaniu od właściwego organu ostatecznej odmowy udzielenia zgody na czynność prawną – i po doręczeniu prawidłowej Faktury Vat;
	* + 1. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 lit. b) obejmuje także wynagrodzenie należne Wykonawcy w przypadku powtórzenia postępowań przetargowych, o którym mowa w pkt II.3.7 Załącznika nr 1
			2. Podstawą do wystawienia przez wykonawcę faktury na daną część wynagrodzenia będzie podpisany przez upoważnione osoby protokół odbioru prac objętych daną częścią wynagrodzenia.
			3. Wynagrodzenie Zamawiający przekaże na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na prawidłowo wystawionej fakturze, w ciągu 14 dni od dnia złożenia w siedzibie Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
			4. Faktury będą wystawione na Zamawiającego. Prawidłowo wystawione faktury powinny zawierać numer umowy, na podstawie której są wystawione. W przypadku przekazania faktury za pośrednictwem **Platformy Elektronicznego Fakturowania (**<https://efaktura.gov.pl/platforma-PEF>**)** Wykonawca zobowiązany jest do prawidłowego wypełnienia pól oznaczonych „numer umowy” oraz „referencje kupującego”.
			5. Faktury zostaną przekazane przez Wykonawcę do siedziby Zamawiającego, **za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres:kancelaria@ichp.lukasiewicz.gov.pl lub za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (**<https://efaktura.gov.pl/platforma-PEF>**).**
			6. Zamawiający oświadcza, że:
	1. posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r.
	o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
	2. płatności za Przedmiot Umowy będą dokonywane z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
		* 1. Wykonawca oświadcza, że:
			2. jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, posiada NIP: **………………….** i jest uprawniony do wystawiania faktur;
			3. płatności winny być dokonywane na rachunek rozliczeniowy Wykonawcy, który będzie wskazywany w fakturach wystawianych przez Wykonawcę;
			4. numer rachunku bankowego wskazany w pkt. 2 powyżej widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT prowadzonym przez Dyrektora Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w art. 96b ustawy o podatku od towarów i usług (tzw. biała lista podatników VAT);
			5. posiada/nie posiada *(niewłaściwe skreślić)* statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu
			art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom
			w transakcjach handlowych.
			6. Zamawiający zachowuje prawo dokonania weryfikacji w dniu zlecenia płatności, czy numer rachunku bankowego Wykonawcy widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT prowadzonym przez Dyrektora Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w art. 96b ustawy o podatku od towarów i usług (tzw. biała lista podatników VAT).
			7. W przypadku wskazania przez Wykonawcę niewłaściwego numeru rachunku bankowego
			w fakturze, skutkującego zwrotem dokonanej płatności na rachunek Zamawiającego, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie skutki z tego wynikające w tym skutki odsetkowe z tytułu nieterminowej płatności faktur.
			8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, stanowi całkowite maksymalne wynagrodzenie za realizację przez Wykonawcę prac objętych przedmiotem umowy i obejmuje wszystkie koszty poniesione przez Wykonawcę przy wykonaniu umowy, a w szczególności koszty materiałów, przejazdów, telefonów, mediów, etc. Wynagrodzenie nie podlega zmianie, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy w zakresie dopuszczalnej zmiany wynagrodzenia umownego Wykonawcy. Niedoszacowanie kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy oraz brak należytego rozpoznania zakresu prac w celu należytego wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę, nie może stanowić podstawy do żądania zmiany wynagrodzenia.
			9. Zamawiający nie wyraża zgody na cesję wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.

**§ 6 Prawa Autorskie**

1. Wykonawca oświadcza, że będą mu przysługiwać autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów sporządzonych w ramach realizacji Przedmiotu Umowy. Prawa te nie są ograniczone prawami osób trzecich.
2. Wykonawca przenosi na Zamawiającego wszelkie prawa własności intelektualnej do utworów, w szczególności autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne oraz prawa zależne, bez jakichkolwiek ograniczeń, w tym terytorialnych, czasowych, ilościowych, z chwilą ich przekazania Zamawiającemu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony uzgadniają, że najpóźniej z chwilą podpisania przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Etapu I Umowy Wykonawca przenosi na Zamawiającego całość autorskich praw majątkowych, praw pokrewnych oraz praw zależnych do Raportu. Przeniesienie autorskich praw majątkowych następuje w każdym wypadku na wszystkich polach eksploatacji określonych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz na następujących polach eksploatacji:
	1. utrwalanie i zwielokrotnianie dowolną techniką, przy użyciu dowolnych środków i w dowolnej formie, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
	2. wprowadzanie do pamięci komputera;
	3. przesyłanie przy wykorzystaniu dowolnych środków komunikowania się na odległość;
	4. wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem utworów lub ich egzemplarzy
	5. publiczne wystawianie, wyświetlanie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, w tym we wszystkich mediach m.in. w radio, telewizji lub Internecie;
	6. publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł uzyskać do niego dostęp w swobodnie wybranym miejscu i czasie, w tym w Internecie, intranecie, jakichkolwiek sieciach informatycznych i telefonicznych;
	7. tłumaczenie, przystosowanie, zmiana układu z zachowaniem praw osoby, która tych zmian dokonała;
	8. wykorzystywanie w całości lub fragmentach, w tym w połączeniu z innymi elementami;
	9. cesja, udzielanie licencji do korzystania z utworu osobom trzecim, z uprawnianiem ich, według uznania Zamawiającego, do udzielania sublicencji – bez jakichkolwiek ograniczeń;
	10. uzyskiwanie do utworów praw własności przemysłowej zgodnie z procedurami polskimi, unijnymi, zagranicznymi lub międzynarodowymi – niezależnie od trybu i zakresy zgłoszenia;
	11. wszelkie formy komercjalizacji (bezpośredniej lub pośredniej);
	12. tworzenie utworów zależnych (w tym tłumaczenie, rozwój, kontynuacja, opracowanie modyfikacja, łączenie z innymi utworami) oraz zezwalanie twórcom tych utworów zależnych na korzystanie z nich i rozporządzanie na wszystkich powyższych polach eksploatacji.
3. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, Strony zgodnie oświadczają, że ich zgodną intencją jest, aby Zamawiający uzyskał wszelkie prawa do każdego przedmiotu praw własności intelektualnej, jaki w ramach realizacji przedmiotu Umowy zostanie stworzony przez Wykonawcę, w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie pozwalającym na swobodną i nieograniczoną eksploatację Utworu przez Zamawiającego. Przez pojęcie „Utworu” na gruncie Umowy Strony rozumieją każdą postać utrwalenia Utworu, w tym każdą jego wersję, wszystkie elementy składające się na niego, wszystkie ich wersje, niezależnie od etapu prac, na którym one powstały.
4. Wykonawca przenosi na Zamawiającego, z chwilą podpisania przez Zamawiającego danego protokołu odbioru przedmiotu umowy prawa do wykonywania zależnych praw autorskich do opracowań danego utworu oraz prawo wyłącznego zezwalania na wykonanie zależnego prawa autorskiego, w tym korzystania i rozporządzania z utworów, na polach eksploatacji wskazanych w ust. 2 powyżej.
5. W przypadku zaistnienia po stronie Zamawiającego potrzeby nabycia praw do utworów na innych polach eksploatacji niż określone w ust. 2 powyżej, Zamawiający zgłosi taką potrzebę Wykonawcy, a następnie Strony zawrą umowę przenoszącą autorskie prawa majątkowe na tych polach eksploatacji oraz prawa do wykonywania zależnych praw autorskich i prawa wyłącznego zezwalania na wykonanie zależnego prawa autorskiego na rzecz Zamawiającego, na warunkach takich, jak określone w niniejszej Umowie, w ramach wynagrodzenia określonego w § 6 Umowy.
6. Przeniesienie całości autorskich praw majątkowych na rzecz Zamawiającego na wszystkich polach eksploatacji, o których mowa w ust. 2 oraz prawa do wykonywania zależnych praw autorskich i prawa wyłącznego zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego, zostaje dokonane w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 Umowy. Wykonawcy nie przysługuje odrębne wynagrodzenie za korzystanie z utworów na odrębnych polach eksploatacji.
7. Z chwilą przejęcia przedmiotu umowy następuje również nabycie przez Zamawiającego własności wydanych mu egzemplarzy dokumentacji w wersjach określonych powyżej.
8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez Zamawiającego w wyniku wystąpienia wad prawnych lub fizycznych utworów.
9. W przypadku podniesienia przez osoby trzecie przeciwko Zamawiającemu roszczeń związanych z utworami wykorzystanymi do wykonania Przedmiotu Umowy lub wytworzonymi w ramach wykonania Przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne czynności prawne i faktyczne w celu zwolnienia Zamawiającego od odpowiedzialności w stosunku do takich osób trzecich. Wykonawca zwróci także Zamawiającemu wszelkie koszty i straty poniesione w wyniku lub w związku z roszczeniami osób trzecich, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
10. Prawa, o których mowa w niniejszym paragrafie powyżej Zamawiający może wykonywać bez ograniczeń czasowych i terytorialnych oraz może je przenosić bez zgody Wykonawcy na osoby trzecie.
11. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić, że osoby, którym przysługują osobiste prawa autorskie do utworów wytworzonych w ramach Umowy, nie będą wykonywać swoich praw w sposób uniemożliwiający wykorzystywania praw do tych utworów przez Zamawiającego.
12. Wykonawca zobowiązuje się do upoważnienia Zamawiającego do wykonywania w jego imieniu osobistych praw autorskich (wraz z prawem do dalszego upoważniania podmiotów trzecich), w najszerszym dopuszczalnym przez prawo zakresie, w tym w szczególności prawa do rozpowszechniania Utworów anonimowo, decydowania o pierwszym udostępnieniu Utworów, dokonywania wszelkich modyfikacji Utworów, także powodujących ingerencję w integralność i formę Utworów, sprawowania nadzoru nad sposobem korzystania z Utworów.

**§ 7 Osoby odpowiedzialne za realizację Umowy i kontakt**

1. Osobami odpowiedzialnymi za realizację postanowień Umowy, w tym do podpisania protokołu odbioru przedmiotu Umowy są:
2. ze strony Zamawiającego –
* Agnieszka Majewska, tel. 453 056  230, email: agnieszka.majewska@ichp.lukasiewicz.gov.pl
* Grzegorz Cudny**,** tel. 509 238 749email: grzegorz.cudny@ichp.lukasiewicz.gov.pl
1. ze strony Wykonawcy – **………………………..** tel. …………………, adres e-mail: ……………………………………….
2. Wykonawca oświadcza, że osoby, skierowane do wykonania Przedmiotu umowy, posiadają niezbędne kwalifikacje i uprawnienia oraz doświadczenie w zakresie powierzonych im obowiązków.
3. Wykonawca oświadcza, że Przedmiot Umowy będzie wykonywany przez osoby wskazane w Wykazie osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia, załączonym do Umowy (Załącznik nr 2 do nin. Umowy), z zastrzeżeniem ust. 7.
4. Osoby wskazane w Wykazie osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia będą wykonywać powierzone im obowiązki osobiście. W przypadku wystąpienia niespodziewanych trwałych przeszkód w ich wykonywaniu, Wykonawca będzie zobowiązany zapewnić na swój koszt zastępstwo dla tych osób. Zastępcy ustanowieni w ten sposób będą posiadać nie niższe uprawnienia i nie gorsze doświadczenie zawodowe, potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu określone w Zapytaniu Ofertowym. Wykonawca niezwłocznie powiadomi pisemnie Zamawiającego o zamiarze zmiany osób wskazanych w Wykazie osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia, ze wskazaniem nazwiska/nazwisk zastępcy/zastępców, ich uprawnień oraz informacji na temat doświadczenia zawodowego potwierdzającego spełnianie warunku udziału w postępowaniu wraz z uzasadnieniem zmiany.
5. Ustanowienie zastępstwa wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej pisemnie. Zgoda zostanie wyrażona, jeżeli zostaną spełnione warunki określone w ust. 4 niniejszego paragrafu. Ustanowienie trwałego zastępstwa stanowi zmianę nin. Umowy.
6. W przypadku, gdy Zamawiający stwierdzi, że osoba z personelu Wykonawcy zaniedbuje swoje obowiązki lub wykonuje je w sposób nienależyty, Wykonawca będzie zobowiązany na pisemny wniosek Zamawiającego do powierzenia tych czynności innej osobie, posiadającej co najmniej kwalifikacje i wymagania określone w Zapytaniu Ofertowym oraz nie gorsze doświadczenie, zgodnie z procedurą określoną w ust. 4 powyżej.
7. Zamawiający wyraża zgodę na posługiwanie się przy wykonywaniu usługi przez Wykonawcę osobami trzecimi, innymi niż osoby wskazane w Wykazie, zwłaszcza innymi radcami prawnymi i adwokatami, przy czym w nie może to służyć ominięciu postanowień ust. 1-6 niniejszego paragrafu, w szczególności osoby te nie mogą, z pominięciem ust. 4-5 zastępować osób skierowanych do wykonania przedmiotu umowy w kluczowych czynnościach i kontaktach z Zamawiającym oraz realizować czynności w ramach umowy bez udziału osoby wskazanej w Wykazie i bez zatwierdzenia tych czynności przez nią.
8. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu przedmiotu umowy, jak za swoje własne działania lub zaniechania i nie może zwolnić się z tej odpowiedzialności na podstawie art. 429 Kodeksu Cywilnego.

**§ 8 Kary Umowne i rozwiązanie Umowy**

1. Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy niżej wymienione kary umowne:
	1. z tytułu zwłoki w wykonaniu Etapu I Przedmiotu Umowy, w tym w usunięciu zgłoszonych wad Przedmiotu Umowy, w wysokości 1 % Wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 2 lit. a) Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od upływu terminu określonego w § 2 ust. 3 lit. a) niniejszej Umowy;
	2. z tytułu zwłoki w wykonaniu Etapu II Umowy, w stosunku do terminów określonych w § 2 ust. 3 pkt 2 lit. a) do e) Umowy oraz pkt II.2 Załącznika nr 1 do Umowy, w wysokości 0,2 % Wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od upływu danego terminu;
	3. w wysokości 1.000,00 zł za każdy inny niż wymienione powyżej przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy;
	4. w wysokości 10% Wynagrodzenia brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy – z tytułu odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron – z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.
2. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekroczyć 25 % Wynagrodzenia brutto za wykonanie Przedmiotu Umowy, określonego w § 5 ust. 1.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego naliczonych przez Zamawiającego kar umownych z płatności wynagrodzenia należnego Wykonawcy, chociażby wierzytelność Zamawiającego o zapłatę kary umownej nie była jeszcze wymagalna (potrącenie umowne). Do wykonania potrącenia nie jest niezbędne złożenie Wykonawcy przez Zamawiającego odrębnego oświadczenia o potrąceniu. Zamawiający prześle Wykonawcy notę księgową określającą wysokość i podstawę naliczonych kar umownych wraz z informacją o dokonaniu potrącenia. W sytuacji, gdy Zamawiający nie dokona potrącenia kar umownych z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty, przyjmującego formę noty księgowej. W przypadku braku samodzielnej wpłaty kar umownych Zamawiający ma prawo dochodzić ich należności na drodze sądowej.
4. Niezależnie od kar umownych określonych w niniejszej Umowie Zamawiający ma prawo dochodzić od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie Cywilnym.
5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Zamawiającego za szkody powstałe na skutek okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający.
6. Niezależnie od przysługującego Zamawiającemu prawa odstąpienia od umowy w przypadkach określonych przepisami prawa, w tym Kodeksu cywilnego, oraz prawa rozwiązania Umowy lub odstąpienia od niej w części w przypadku wskazanym w § 2 ust. 4 Umowy, Zamawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w następujących przypadkach:
	* + 1. gdy Wykonawca nie wykonuje przedmiotu umowy zgodnie z Umową lub wykonuje go wadliwie albo w sposób sprzeczny z umową, w tym również gdy nie usuwa wad przedmiotu Umowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego – i nie zmienił sposobu wykonywania umowy pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego i wyznaczenia Wykonawcy dodatkowego 7-dniowego terminu, na zmianę sposobu wykonywania Umowy lub jej prawidłowe wykonywanie;
			2. gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub jest w zwłoce z zakończeniem realizacji przedmiotu umowy lub jego części (etapu) tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał go ukończyć w czasie umówionym, lub gdy zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy lub jego części przekracza 14 dni;
			3. gdy Wykonawca powierzył realizację umowy osobie spoza Wykazu, z naruszeniem § 7 ust. 4, 5 lub 7 Umowy.
7. W przypadku, o którym mowa w pkt II.3.7 Załącznika nr 1 do Umowy, Zamawiający może w każdym czasie zrezygnować z powtarzania przetargu lub próby sprzedaży Nieruchomości bez przetargu. Zamawiający będzie wówczas uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia. Wykonawcy przysługuje wówczas wynagrodzenie za wykonaną część Przedmiotu Umowy w wysokości 100% za wykonanie Etapu I i II oraz 50 % za wykonanie Etapu III

**§ 9Poufność**

1. Wykonawca zachowa w tajemnicy wszystkie materiały i informacje udostępnione Wykonawcy przez Zamawiającego lub uzyskane samodzielnie przez Wykonawcę w związku z realizacją umowy, przed lub po dacie podpisania niniejszej umowy, zwanymi dalej Informacjami Poufnymi. Informacje Poufne obejmują wszystkie materiały i informacje dotyczące lub należące do Zamawiającego, włączając w to w szczególności wszystkie materiały i informacje odnoszące się do działalności, planów, produktów, finansów, umów, usług, organizacji, oprogramowania, metod, procedur, know-how, narzędzi, wyposażenia i systemów, w formie pisemnej, ustnej czy jakiejkolwiek innej.
2. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

nieujawnienia Informacji Poufnych jakimkolwiek osobom trzecim, bez wcześniejszej pisemnej zgody Zamawiającego;

niewykorzystywania Informacji Poufnych, w celach innych niż realizacji dostaw, w szczególności w działalności konkurencyjnego względem Zamawiającego;

niepowielania, kopiowania lub reprodukowania Informacji Poufnych, chyba że takie powielanie, kopiowanie lub reprodukowanie Informacji Poufnych jest konieczne do zrealizowania umowy.

1. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji, które są:
2. powszechnie znane lub zostały upublicznione w inny sposób niż przez naruszenie postanowień niniejszej umowy o zachowaniu poufności przez Wykonawcę lub
3. ujawnianie uprawnionym do tego organom, na podstawie przepisów prawa, wyroków sądów lub ostatecznej decyzji uprawnionego organu.
4. Wykonawca nie nabywa, w sposób dorozumiany, ani w jakikolwiek inny sposób, żadnych tytułów prawnych, ani uprawnień do Informacji Poufnych, ujawnionych w związku z niniejszą umową.
5. Zobowiązania związane z zachowaniem poufności, zawarte w niniejszej umowie pozostają w mocy przez czas nieokreślony.
6. Wszystkie Informacje Poufne oraz ich nośniki przekazane Wykonawcy w związku z umową pozostają własnością Zamawiającego i zostaną niezwłocznie zwrócone Zamawiającemu na każde jego żądanie.

**§ 10 Informacja o przetwarzaniu danych osobowych**

1. Strony są zobowiązane do dopełnienia, w ramach realizacji Umowy, wszelkich niezbędnych wymogów wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych, w tym 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 (dalej: „RODO”). W szczególności dotyczy to zapewnienia by wszelkie operacje na danych osobowych, w tym przede wszystkim wymiana danych pomiędzy systemami, zapewniały wysoki stopień bezpieczeństwa i poufności tych danych.
2. Strony udostępniają sobie nawzajem dane osobowe swoich przedstawicieli (pracowników lub współpracowników). Dane osobowe mogą być wskazane w Umowie lub przekazane po jej zawarciu w korespondencji prowadzonej w ramach realizacji Umowy lub w inny sposób dopuszczony przez Strony. Strona otrzymująca dane osobowe od chwili ich otrzymania staje się osobnym administratorem takich danych osobowych.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się w imieniu drugiej Strony dopełnić obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 14 RODO, w stosunku do osób, których dane udostępniła drugiej Stronie, chyba że zachodzi jeden z przypadków zwalniających administratora od dopełnienia obowiązku informacyjnego.
4. Klauzula informacyjna Łukasiewicz-IChP dla przedstawicieli Wykonawcy znajduje się na stronie: https://ichp.lukasiewicz.gov.pl/rodo pod nazwą „Informacja dla reprezentantów podmiotów i osób kontaktowych”.
5. Klauzula informacyjna Wykonawcy dla przedstawicieli Łukasiewicz-IChP znajduje się na stronie pod adresem:……………………………./stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że spełnił w imieniu Łukasiewicz-IChP – w zakresie przekazanych przez Wykonawcę danych osobowych – obowiązek informacyjny Łukasiewicz-IChP, o którym mowa w art. 14 RODO. Przedmiotowy obowiązek Wykonawca będzie wypełniał także względem każdej nowej osoby, której dane osobowe przekaże Łukasiewicz-IChP, w szczególności każdej nowej osobie, która zostanie zaangażowana przez Wykonawcę do realizacji Umowy. Obowiązek jest realizowany w oparciu o wzór klauzuli Łukasiewicz-IChP, wskazany w ust. 4 powyżej.
7. Wykonawca zobowiązany jest na wniosek Łukasiewicz-IChP, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku, przedstawić potwierdzenie wypełnienia obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 6 powyżej. Wniosek może zostać złożony na adres korespondencyjny lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres mailowy wskazanych do realizacji Umowy.
8. W sytuacji, w której wykonanie przedmiotu umowy wiąże się z przekazywaniem danych osobowych w zakresie wykraczającym poza zakres określony w postanowieniu ust. 2 powyżej, Strony zobowiązują się do zawarcia stosownej umowy regulującej ów przepływ zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym RODO. Umowa ta stanowi wówczas załącznik do niniejszej umowy.

**§11 Postanowienia końcowe**

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian umowy w szczególności w następujących okolicznościach:
	1. wystąpienia siły wyższej (np. klęski żywiołowe, warunki atmosferyczne odbiegające od typowych i uniemożliwiające prowadzenie robót, strajk generalny lub lokalny, pandemia, stan wyjątkowy, wojna) lub okoliczności zewnętrznych o charakterze obiektywnym, niezależnych od Wykonawcy – uniemożliwiających wykonanie Przedmiotu umowy lub wykonanie Przedmiotu umowy w terminie - wówczas ulegnie zmianie termin realizacji Przedmiotu umowy odpowiednio o termin (ilość dni / miesięcy) występowania siły wyższej lub obiektywnej przeszkody – co zostanie stwierdzone protokołem konieczności sporządzonym przez Strony umowy zawierającym uzasadnienie faktyczne dla wprowadzenia zmiany oraz wskazanie okresu o jaki nastąpić ma wydłużenie lub skrócenie terminu. Wykonawcy zwiększenie wynagrodzenia w takiej sytuacji nie przysługuje.
	2. zmiany zasad i terminów dokonywania odbiorów i płatności wynagrodzenia - jeśli nie wpłynie to na zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy oraz nie obciąży Zamawiającego dodatkowymi kosztami,
	3. zmiana sposobu wykonania przedmiotu umowy, jeśli wynikać to będzie ze zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie związanym z realizacją umowy.
	4. zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,

w przypadku, gdy na tle analizy stanu prawego Nieruchomości ujawnią się nowe lub nieprzewidziane zagadnienia, które będą wymagały pogłębionej analizy lub które będą wpływały po stronie Zamawiającego na wydłużenie się procesu decyzyjnego dot. sprzedaży Nieruchomości po stronie Zamawiającego – wówczas Strony przewidują możliwość zmiany Umowy w drodze Aneksu, w zakresie terminu na wykonanie analizy stanu prawnego przez Wykonawcę lub na podjęcie przez Zamawiającego decyzji o zleceniu realizacji Etapu II prac.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w treści Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy podpisanego przez obie Strony.
2. Nie stanowi zmiany umowy:
	1. zmiana adresów Wykonawcy i Zamawiającego;
	2. zmiana rachunku bankowego Wykonawcy, o którym mowa w § 5 ust. 9 pkt 2);
	3. utrata mocy lub zmiana aktów prawnych przywołanych w treści Umowy. W każdym takim przypadku Wykonawca ma obowiązek stosowania się do obowiązujących w danym czasie aktów prawa.
3. Zmiany wskazane w ust. 5 pkt 1) i 2) dokonywane są w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia danej Strony i wywołują skutek od dnia doręczenia go drugiej Stronie.
4. Ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie, na zasadzie porozumienia Stron. W przypadku braku takiego porozumienia, sporne kwestie rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie, bez pisemnej zgody obu Stron.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy, a w szczególności przepisy ustawy: Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych
8. Językiem korespondencji, dokumentacji oraz wszelkich kontaktów w sprawach realizacji niniejszej umowy jest język polski.
9. **Wykonawca oświadcza** podpisem pod niniejszą Umową, że nie jest podmiotem o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 507, z późn. zm.).
10. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Wykonawcy, 1 egz. dla Zamawiającego.
11. Integralną część niniejszej umowy stanowią jej załączniki.

ZAŁĄCZNIKI:

* 1. Opis przedmiotu zamówienia
	2. Wykaz osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia
	3. Klauzula Informacyjna Wykonawcy

**WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY**

***Załącznik nr 1 do Umowy***

**SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jestusługa kompleksowego doradztwa prawnego dotyczącego sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Starościńskiej 5, dz. ew. nr 14, obręb 146505\_8.0111, o pow. 0,1810 Ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KW: **WA2M/00135455/0**, wraz z prawem własności budynku przeznaczonego na cele użytkowe („Nieruchomość”) – wraz z pomocą prawną w uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód oraz przygotowaniem przetargu publicznego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i wsparciem prawnym w jego przeprowadzeniu.

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że celem Zamawiającego jest jak najszybsza sprzedaż nieruchomości, w celu pozyskania środków na sfinansowanie równolegle realizowanej inwestycji.

**Założenia do postępowania przetargowego sprzedaży Nieruchomości**

Przetarg publiczny zostanie przeprowadzony na zasadach określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwo państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U.1993.97.443), które Zamawiający zobowiązany jest stosować w oparciu o obowiązujące wytyczne Prezesa Centrum Łukasiewicz w sprawie dokonywania przez instytuty Łukasiewicza czynności prawnych w zakresie rozporządzania składnikami aktywów trwałych.

Przetarg publiczny zostanie poprzedzony analizą stanu prawnego nieruchomości (due dilligence).

Zamawiający dysponuje operatem szacunkowym, zawierającym wycenę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności budynku pod kątem sprzedaży, sporządzonym w dniu 17 kwietnia 2025 r. Operat zostanie udostępniony wykonawcy po podpisaniu umowy.

4. Opracowane przez Wykonawcę projekty umów sprzedaży, o których mowa w pkt II.2.3 lit. b), muszą uwzględniać okoliczność, że będący przedmiotem transakcji budynek przy ul. Starościńskiej 5, jest obecnie wykorzystywany w działalności podstawowej i gospodarczej Zamawiającego. Działalność prowadzona w ww. budynku oraz wszelkie sprzęty (laboratoria), mają zostać przeniesione do budynku znajdującego się na terenie głównej siedziby Zamawiającego, przy ul. Rydygiera 8. Z uwagi na prace remontowo-modernizacyjne trwające obecnie przy ul. Rydygiera 8, ww. przeprowadzka nastąpi **do dnia 31 grudnia 2026 r.** Jednocześnie, Zamawiający potrzebuje pilnie środków pieniężnych na sfinansowanie realizowanych projektów. Celem Zamawiającego jest więc jak najszybsza sprzedaż Nieruchomości przy ul. Starościńskiej 5 i otrzymanie pełnej ceny sprzedaży, przy jednoczesnym zastrzeżeniu w umowie sprzedaży prawa do dalszego zajmowania sprzedanej Nieruchomości przez Zamawiającego do dnia 31 grudnia 2026 r. Zadaniem Wykonawcy jest zaproponowanie i zaprojektowanie, w uzgodnieniu z Zamawiającym, jak najkorzystniejszej i jak najbezpieczniejszej formuły umowy, która zabezpieczy ww. interesy Zamawiającego, w szczególności zapłatę ceny bezpośrednio po zawarciu umowy oraz prawo do niezakłóconego korzystania z nieruchomości do 31 grudnia 2026 r[[1]](#footnote-1).

Dokumentacja przetargowa, o której mowa w pkt II.2.1, powinna odpowiednio uwzględniać konieczność przekazania oferentom w tej dokumentacji założeń i elementów planowanej czynności prawnej, o których mowa w ust. 4 powyżej.

Zamawiający zakłada, że z uwagi na konieczność uzyskania zgody w trybie art. 33 ustawy o Sieci Badawczej Łukasiewicz (zgody Prezesa Centrum Łukasiewicz lub Prokuratorii Generalnej RP) na czynność prawną w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, jak również z uwagi na możliwą konieczność uzyskania innych zgód, w tym zgód wskazanych w pkt II.1.3 i II.1.4 poniżej, umowa sprzedaży z nabywcą wyłonionym w przetargu publicznym zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania niezbędnych zgód. Po uzyskaniu wymaganych prawem zgód zostanie zawarta umowa przyrzeczona/przenosząca własność (umowy). Ostateczna konstrukcja ww. czynności prawnych zostanie zaproponowana przez Wykonawcę i uzgodniona przez niego z Zamawiającym.

1. **Zakładane etapy postepowania:**
2. **Etap I: Analiza stanu prawnego nieruchomości, uzyskanie ewentualnych brakujących dokumentów**
3. Wykonawca przeprowadzi w terminie **3 (trzech) tygodni** od daty zawarcia Umowy analizę stanu prawnegoNieruchomości (due dilligence), obejmującą w szczególności ustalenie publiczno-prawnych uwarunkowań sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.
4. Wykonawca przekaże Zamawiającemu wyniki analizy elektronicznie oraz na piśmie, w 1 egzemplarzu, w formie raportu.
5. Analiza obejmuje w szczególności obowiązek ustalenia istnienia i zakresu ewentualnego prawa pierwokupu oraz konieczności uzyskania zgód organów lub osób trzecich na sprzedaż nieruchomości lub czynności z nią związane, jak również obowiązek określenia innych ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, w tym ograniczeń związanych z reżimem prawnym Zamawiającego, oraz czynności prawnych niezbędnych do podjęcia w celu sprzedaży nieruchomości. Powyższe obejmuje w szczególności:
	1. weryfikację księgi wieczystej,
	2. analizę oraz ew. uzyskanie dokumentów dotyczących nieruchomości
	3. Ustalenia dot. obowiązujących przepisów i aktów z zakresu zagospodarowania przestrzennego
	4. Badanie obciążeń i ograniczeń, w tym analizę historyczną i zagadnienie roszczeń osób trzecich;
	5. Analizę ew. opłat i podatków związanych z transakcją,
	6. ustalenia dot. konieczności uzyskania zgody właściciela nieruchomości na sprzedaż;
	7. ustalenia dot. ewentualnych praw osób trzecich związanych z transakcją sprzedaży, w tym dot. mogącego przysługiwać prawa pierwokupu (gmina, KZN, itp.);
	8. uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz, Dz. U. z 2020 r. poz. 2098 t.j., w tym regulacji art. 33 ww. ustawy, wprowadzającej wymóg uzyskania zgody Prezesa Centrum Łukasiewicz lub Prokuratorii Generalnej RP na czynność prawną w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych;
	9. ustalenia czy budynek lub układ urbanistyczny w ww. rejonie podlega pod regulacje z zakresu ochrony zabytków oraz wynikających z tego ograniczeń w zabudowie (Zamawiający nie dysponuje w tym zakresie kompletną dokumentacją, wskazuje jednak, że wg jego wiedzy budynek przy ul. Starościńskiej 5 nie jest wpisany do ewidencji zabytków (MWKZ albo GEZ), wpisany do gminnej ewidencji zabytków jest natomiast obszar, na którym znajduje się ulica Starościńska);
	10. określenie ryzyk prawnych i ograniczeń związanych ze sprzedażą;
6. Wykonawca wskaże Zamawiającemu w analizie właściwy harmonogram postępowania i chronologię niezbędnych czynności, w tym harmonogram występowania z wnioskami o niezbędne zgody, inne niż zgoda, o której mowa w pkt II.2.3 lit. a);
7. Zamawiający dysponuje dokumentacją dotyczącą stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, w tym: wypisami i wyrysami z ewidencji gruntów i budynków oraz operatem szacunkowym, które udostępni Wykonawcy po podpisaniu Umowy.
8. Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do pozyskiwania dokumentów niezbędnych dla sporządzenia analizy stanu prawnego Nieruchomości, wglądu w dokumentację przechowywaną przez sądy, organy administracji, urzędy lub osoby trzecie, oraz do kontaktu z ww. podmiotami. Zamawiający wskazuje, że na dzień wszczęcia postępowania i zawarcia umowy może nie dysponować kompletem tych dokumentów. Uzyskanie dokumentów niezbędnych dla sporządzenia rzetelnej i wyczerpującej analizy prawnej i przekazania Zamawiającemu rekomendacji dot. Nieruchomości do sprzedaży stanowi obowiązek Wykonawcy.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z dalszych etapów realizacji Umowy (odstąpienie od umowy w części), w szczególności z przeprowadzania przetargu, po zapoznaniu się z wynikami analizy stanu prawnego, w szczególności (lecz niewyłącznie), jeśli sporządzona przez Wykonawcę analiza wykaże brak prawnej możliwości sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, potencjalną niegospodarność takiej transakcji, istnienie wad prawnych lub roszczeń osób trzecich, lub inne trudności/ograniczenia na jakie taka sprzedaż może napotykać. Rezygnacja (odstąpienie od umowy w części) może nastąpić w terminie 30 dni od daty odebrania raportu z analizy prawnej. Brak zlecenia przystąpienia do realizacji Etapu II w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym jest tożsamy z rezygnacją Zamawiającego z Etapu II i następnych (odstąpienie od umowy w części). Strony przewidują możliwość zmiany Umowy w drodze Aneksu, w zakresie terminu na podjęcie przez Zamawiającego decyzji o zleceniu realizacji Etapu II prac, w szczególności w przypadku, gdy na tle analizy stanu prawego Nieruchomości ujawnią się nowe lub nieprzewidziane zagadnienia, które będą wymagały pogłębionej analizy lub które będą wpływały na wydłużenie się procesu decyzyjnego po stronie Zamawiającego.
10. **Etap II**
11. W terminie **14 (czternastu) dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej nieruchomości i decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów, Wykonawca przygotuje dokumentację przetargową zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. *w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwo państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu*, w tym w szczególności regulamin przetargu, projekty dokumentów powołania komisji przetargowej, obwieszczeń, protokołu z przebiegu przetargu oraz wszelkich innych dokumentów, które okażą się niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia przetargu.
12. Również w terminie **14 (czternastu) dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej nieruchomości i decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów, Wykonawca opracuje i przekaże Zamawiającemu projekty stosownych dokumentów (wniosków o zgodę, wniosków do organów, innych wniosków), które na tle analizy prawnej okażą się konieczne do sprzedaży nieruchomości, w tym np. projekt wniosku lub wniosków do właściciela nieruchomości o zgodę na sprzedaż nieruchomości, wraz z niezbędnymi załącznikami, w przypadku stwierdzenia konieczności uzyskania takiej zgody.
13. W terminie **30 (trzydziestu) dni** od odbioru przez Zamawiającego raportu z analizy prawnej nieruchomości i decyzji Zamawiającego o przystąpieniu do kolejnych etapów, Wykonawca przekaże Zamawiającemu
14. wstępny projekt wniosku lub (wraz z możliwymi na tym etapie do uzyskania załącznikami) do Prezesa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wyrażenie zgody w trybie art. 33 ust. 1 pkt 2 b) ustawy o Sieci Badawczej Łukasiewicz, na dokonanie czynności prawnych w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych oraz projekt/y poprzedzającego ww. wniosek wniosku o opinię ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki;
15. wstępny projekt umowy/umów warunkowej sprzedaży nieruchomości oraz umowy przyrzeczonej/przenoszącej własność (umów). Projekty umów powinny uwzględniać wszystkie niezbędne dla prawidłowej sprzedaży warunki zawieszające, uzależniające sprzedaż od uzyskania niezbędnych zgód, oraz ewentualne prawo pierwokupu. Wykonawca odpowiada za kontakty z notariuszem i uzgadnianie/konsultowanie z nim projektów umów.
16. Zamawiający informuje, że **dysponuje wzorami i projektami dokumentów**, o których mowa w pkt 2.1 i pkt 2.3 lit. b) powyżej, które zostały wykorzystane w postępowaniu na sprzedaż prawa użytkowania innej nieruchomości. Dokumenty te, w formie edytowalnej, zostaną udostępnione wykonawcy po zawarciu umowy, wyłącznie do celów prawidłowej realizacji Umowy, na zasadach określonych w PPU. Część z dokumentów, o których mowa w pkt 2.1 powyżej jest dostępna do wglądu na stronie: <https://ichp.lukasiewicz.gov.pl/oferty-sprzedazy/> Mając na względzie powyższe, oferta Wykonawcy powinna uwzględniać zmniejszony nakład pracy w przygotowaniu ww. dokumentów (konieczne będzie ich dostosowanie do przedmiotu postępowania, weryfikacja, naniesienie odpowiednich modyfikacji, natomiast nie zachodzi konieczność przygotowania lub opracowywania dokumentów od początku). W przypadku projektów umów, o których mowa w pkt 2.3 lit. b) należy mieć na uwadze, że z uwagi na to, iż umowy te dotyczyły innych nieruchomości, wykorzystanie ww. projektów przy realizacji niniejszego zamówienia może okazać się niecelowe lub użyteczne w nieznacznym stopniu, tym niemniej Zamawiający udostępni ww. projekty wybranemu Wykonawcy.
17. Wnioski lub inne dokumenty, o których mowa w pkt 2.2 i 2.3 lit. a) Zamawiający złoży osobiście. Wykonawca, po akceptacji projektów wniosków/pism ze strony Zamawiającego i w oparciu o udzielone mu po zawarciu Umowy pełnomocnictwo, będzie świadczył na rzecz Zamawiającego usługi doradztwa i wsparcia prawnego w całym dalszym procesie zmierzającym do sprzedaży nieruchomości, w szczególności zapewni Zamawiającemu bieżące doradztwo i wsparcie prawne we wszystkich postępowaniach przed organami, urzędami lub innymi osobami prawnymi (w szczególności właścicielem nieruchomości), zainicjowanych złożonymi przez Zamawiającego wnioskami/pismami, w tym sporządzi terminowo projekty niezbędnych pism, odpowiedzi na ewentualne wezwania, uzupełnień braków wniosków, etc., które Zamawiający zobowiązany będzie złożyć w danym postępowaniu lub których złożenie okaże się celowe;
18. Zamawiający informuje, że obowiązują go Wytyczne Prezesa Centrum Łukasiewicz, określające procedurę występowania o zgodę organu na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych oraz wskazujące dokumenty, które muszą stanowić załączniki do wniosku. Zamawiający udostępni Wytyczne Wykonawcy po podpisaniu Umowy. Zamawiający zobowiązuje się współpracować z Wykonawcą przy przygotowaniu wniosków i pism, w szczególności wniosków, o których mowa w pkt 2.3 lit. a), w tym udostępniać mu informacje lub dokumenty niezbędne dla prawidłowego opracowania i skompletowania projektów dokumentów.
19. Wykonawca zobowiązany jest do konsultowania z Zamawiającym na bieżąco treści projektów dokumentów, o których mowa w pkt 2.1, 2.2 i 2.3 lit. a) i b) powyżej. Zamawiający wyznaczy w Umowie osoby do kontaktu z Wykonawcą.
20. Ostateczne projekty dokumentów, o których mowa w pkt 2.3 lit. a) i b), tj. wniosków do Prezesa PGRP/Ministra oraz umów sprzedaży, będą możliwe do opracowania po zakończeniu postępowania przetargowego i wyłonieniu nabywcy. Wykonawca będzie zobowiązany do aktualizacji i przygotowania finalnych wersji tych dokumentów bez zbędnej zwłoki, najpóźniej w terminie **14 dni** od uzyskania lub otrzymania od Zamawiającego wszystkich niezbędnych danych i informacji (w tym dotyczących nabywcy). W przypadku wynikającego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i niezawinionego przez niego braku możliwości przygotowania dokumentów w ww. terminie, Strony uzgodnią w dobrej wierze inny, najszybszy możliwy termin.
21. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu dokumentację, o której mowa w pkt 2.1, 2.2, 2.3 lit. a) i b) oraz pkt 2.8 do akceptacji w formie elektronicznej. Po uzyskaniu akceptacji dokumentów lub ich projektów, Wykonawca przekaże Zamawiającemu finalne wersje dokumentów w formie elektronicznej oraz – na żądanie Zamawiającego, po 1 kopii projektów dokumentów w wersji papierowej. Szczegółową procedurę odbioru i zgłaszania ew. wad lub zastrzeżeń przez Zamawiającego określa Umowa.
22. **Etap III: Pomoc prawna w przeprowadzeniu postepowania przetargowego**
23. Wykonawca zobowiązany jest udzielać Zamawiającemu stałego, bieżącego wsparcia i doradztwa prawnego w przeprowadzeniu i rozstrzygnięciu przetargu zgodnie z obowiązującymi Zamawiającego przepisami prawa i z zachowaniem przyjętych procedur.
24. Wykonawca obowiązany jest informować Zamawiającego z wyprzedzeniem o wszystkich czynnościach, jakie należy podjąć w toku postępowania przetargowego oraz przekazać mu z wyprzedzeniem projekty niezbędnych dokumentów.
25. Wykonawca odpowiada za odpowiednie dostosowywanie/modyfikację projektów dokumentów przygotowanych zgodnie z pkt II.2.1 OPZ do potrzeb i realiów przeprowadzanego przetargu oraz za terminowe sporządzenie projektów wszelkich dokumentów niezbędnych do prawidłowego przeprowadzenia przetargu, których konieczność sporządzenia powstanie lub ujawni się w toku postępowania.
26. Wykonawca udzieli Zamawiającemu bieżącego wsparcia prawnego w kontaktach z oferentami, w tym przygotuje projekty odpowiedzi na ewentualne pytania;
27. Jednym z członków komisji przetargowej utworzonej przez Zamawiającego będzie przedstawiciel Wykonawcy (radca prawny lub adwokat). Wykonawca zapewni obecność jednego radcy prawnego lub adwokata w siedzibie Zamawiającego (przy pracach Komisji) w dniu otwarcia i wyboru ofert. Wykonawca zapewni Zamawiającemu wsparcie i doradztwo prawne przy otwarciu ofert, ich ocenie pod względem formalnym oraz przy wyborze oferty i sporządzeniu protokołu z przebiegu przetargu.
28. Koszty przeprowadzenia przetargu, w tym koszty ogłoszeń, ponosi Zamawiający.
29. W przypadku braku wpływu lub braku ważnych ofert na zakup Nieruchomości, lub w przypadku unieważnienia przetargu w całości lub w części, bądź w innym przypadku skutkującym niedojściem do wyłonienia nabywcy z przyczyn nieleżących wyłącznie po stronie Zamawiającego, Wykonawca będzie zobowiązany w ramach wynagrodzenia przeprowadzić na wniosek Zamawiającego ponownie przetarg na sprzedaż Nieruchomości. Wykonawca zobowiązuje się w ramach Umowy do dwukrotnego powtórzenia przetargu na żądanie Zamawiającego, chyba że Zamawiający zrezygnuje z powtarzania przetargu na piśmie. Decyzję w przedmiocie powtórzenia lub rezygnacji z przetargu Zamawiający zobowiązany będzie podjąć w terminie 14 dni od zakończenia poprzedniego przetargu. W przypadku rezygnacji Zamawiającego z powtarzania przetargu i decyzji o sprzedaży Nieruchomości bez przeprowadzania kolejnego przetargu, Wykonawca zobowiązany jest udzielać Zamawiającemu dalszego wsparcia i doradztwa prawnego w sprzedaży. Zamawiający dopuszcza w takiej sytuacji zmianę umowy w zakresie terminu wypłaty wynagrodzenia dopuszczając płatność częściową.
30. Ilekroć w OPZ mowa jest o przetargu należy przez to rozumieć wszystkie postępowania przetargowe, jakie Wykonawca zobowiązany będzie przeprowadzić zgodnie z SWZ i w wykonaniu Umowy.
31. Wykonawca będzie zastępował Zamawiającego w kontaktach z notariuszem, w tym w wypracowaniu ostatecznego kształtu umów, o których mowa w pkt II.2.3 lit. b, jak również w kontaktach z nabywcą w procesie przygotowania umów sprzedaży oraz zapewni obecność jednego radcy prawnego lub adwokata u notariusza przy zawieraniu tych umów i udzielenie Zamawiającemu niezbędnego wsparcia prawnego przy tych czynnościach. Wykonawca odpowiada także za zebranie/uzyskanie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży, w tym wymaganych do czynności przez notariusza, oraz ujęcie w umowach sprzedaży niezbędnych warunków zawieszających oraz ewentualnego prawa pierwokupu. Zamawiający udzieli Wykonawcy w tym celu odpowiedniego pełnomocnictwa;
32. W przypadku stwierdzenia przysługiwania KZN/gminie lub innemu organowi bądź podmiotowi prawa pierwokupu, Wykonawca zobowiązuje się na bieżąco informować Zamawiającego o ewentualnym skorzystaniu przez organ/podmiot z prawa pierwokupu i związanych z tym dalszych krokach w toku transakcji sprzedaży. Jeżeli pozwoli to na uniknięcie oczekiwania na ewentualne wykonanie prawa pierwokupu oraz spowoduje szybsze doprowadzenie do zakończenia transakcji, Wykonawca wystąpi do właściwego organu/podmiotu z wnioskiem o wydanie oświadczenia o nieskorzystaniu (braku zamiaru skorzystania) z prawa pierwokupu.
33. **Warunki udziału w postępowaniu**

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, jeżeli wykaże, że w zakresie:

1. zdolności technicznej lub zawodowej:

1. Należycie zrealizował, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych – realizuje, co najmniej jedną usługę polegającą na doradztwie prawnym w procesie sprzedaży prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy czym wartość usługi zrealizowanej przez Wykonawcę powinna wynosić co najmniej 100 000,00 zł netto.

*Na potwierdzenie spełniania tego warunku Zamawiający wymaga przedstawienia Wykazu usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat (liczonych wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert), a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy. W przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.*

1. dysponuje zespołem skierowanym do wykonania Zamówienia, składającym się z co najmniej 3 (trzech) osób, które posiadają uprawnienia do wykonywania zawodu adwokata lub radcy prawnego, zgodnie z ustawą z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1652 ze zm.) lub ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 75 ze zm.), w tym:
* minimum 2 (dwie) osoby, które posiadają co najmniej 4-letnie doświadczenie zawodowe (tj. doświadczenie zdobyte po uzyskaniu uprawnień zawodowych adwokata lub radcy prawnego).

*W celu potwierdzenia spełniania tego warunku Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykazu osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich wykształcenia, kwalifikacji zawodowych, doświadczenia oraz zakresu wykonywanych przez nich czynności, a także oświadczenie, że osoby te będą dostępne do realizacji zamówienia*.

1. **Pozostałe wymagania.**
2. Wykonawca przekaże Zamawiającemu całokształt sporządzonej przez siebie w wykonaniu Umowy dokumentacji w wersji elektronicznej i papierowej.
3. Na mocy Umowy Wykonawca przenosi na Zamawiającego, z chwilą przekazania poszczególnych utworów (dokumentacji, w szczególności raportu z analizy prawnej oraz projektów dokumentów) i w ramach uzgodnionego w umowie wynagrodzenia, autorskie prawa majątkowe do utworów, na polach eksploatacji wskazanych w Umowie, w tym w szczególności na polu obejmującym prawo Zamawiającego do wykorzystania utworów (dokumentacji) w innych przetargach lub postępowaniach, przy transakcjach dotyczących innych nieruchomości Zamawiającego;
4. Na każdym etapie realizacji Umowy Wykonawca ma obowiązek świadczenia na rzecz Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia, usług doradczych w postaci wydawania opinii lub rekomendacji w odniesieniu do zagadnień problemowych, które mogą się pojawić na danym etapie postępowania, lub w postaci bieżącego wsparcia prawnego.
5. **Informacje dotyczące płatności:**
6. **Wynagrodzenie składa się z następujących części:**
7. za wykonanie Etapu I: Analiza stanu prawnego nieruchomości – 20% ceny płatne 14 dni po odbiorze i doręczeniu prawidłowej FV;
8. za wykonanie części Etapu II i III, obejmujących przygotowanie dokumentacji przetargowej i przeprowadzenie postępowania – 40% ceny, płatne 14 dni po ostatecznym zakończeniu postępowania przetargowego wskutek wyłonienia nabywcy po doręczeniu prawidłowej FV;
9. za wykonanie części Etapu II i III, obejmujących przygotowanie dokumentów, niezbędnych do sprzedaży nieruchomości oraz wsparcie prawne w postępowaniach przed organami oraz przed nabywcą i notariuszem - 40% ceny płatne 14 dni po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży (przenoszącej własność) lub po otrzymaniu od właściwego organu ostatecznej odmowy udzielenia zgody na czynność prawną – i po doręczeniu prawidłowej FV;

***Załącznik nr 2 do Umowy***

**WYKAZ OSÓB I PODMIOTÓW,**

**które będą wykonywały zamówienie lub będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia**

…………………………..

…………………………..

…………………………..

…………………………..

…………………………..

1. Data 31.12.2026 r. może ulec przesunięciu, o czym Zamawiający poinformuje Wykonawcę z odpowiednim wyprzedzeniem, umożliwiającym dostosowanie projektów sporządzanych dokumentów. [↑](#footnote-ref-1)