

**Umowa wykonawcza nr 185.2016.WP
określająca realizację zadania powierzonego dotyczącego gospodarki
nieruchomościami i promocji gminy - w zakresie
Puławskiego Parku Naukowo Technologicznego.**

Zawarta 01.06.2016 r. w Puławach

Pomiędzy:

Gminą Miasto Puławy, ul. Lubelska 5, 24-100 Puławy, NIP: 716-26 -57 - 627, REGON: 431019371, zwaną dalej „Gminą”, reprezentowaną przez
Janusza Grobla - Prezydenta Miasta Puławy,

a

Puławskim Parkiem Naukowo - Technologicznym spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Puławach (w skrócie PPNT) przy ul. Mościckiego 1, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000620948 Regon: 364225843, NIP 716- 281-87- 34, kapitał zakładowy 1.050.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) zł, zwaną dalej „Spółką”, reprezentowaną przez:

Tomasza Szymajdę - Prezesa Zarządu,

Preambuła

Niniejsza umowa wykonawcza stanowi realizację uchwały nr XXII/211/16 Rady Miasta Puławy z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie powierzenia Spółce zadań własnych gminy Miasto Puławy dotyczących gospodarki nieruchomościami i promocji gminy w zakresie Puławskiego Parku Naukowo Technologicznego.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest określenie sposobu wykonywania powierzonych zadań Gminy obejmujących gospodarkę nieruchomościami i promocję gminy w zakresie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego (w skrócie PPNT).
2. Podstawowym celem działalności Spółki jest wykonywanie powierzonych jej przez Gminę Miasto Puławy zadań o charakterze użyteczności publicznej służących bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Miasto Puławy w drodze świadczenia usług w zakresie:
 - 1) Wspierania rozwoju przedsiębiorczości,
 - 2) Promocji gminy w zakresie Puławskiego Parku Naukowo-Technologicznego,
 - 3) Utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
 - 4) Prowadzenia polityki rozwoju w skali lokalnej.
3. Przedmiotem działalności Spółki jest realizacja zadań związanych z rozwojem przedsięwzięć innowacyjnych na terenie gminy Miasto Puławy, w szczególności:
 - 1) zapewnienie korzystnych warunków do powstawania lub rozwoju przedsiębiorstw prowadzących działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną,
 - 2) zapewnienie warunków do świadczenia usług badawczo- rozwojowych,
 - 3) działania na rzecz zwiększenia absorpcji innowacji wiedzy w przedsiębiorstwach,

- 3) inkubowanie nowopowstających firm i zapewnienie usług wsparcia dla firm innowacyjnych,
 - 4) wspieranie rozwoju gospodarki opartej na wiedzy poprzez tworzenie powiązań pomiędzy nauką i biznesem,
 - 5) kreowanie i stymulowanie współpracy klastrowej,
 - 6) współpraca z partnerami lokalnymi, regionalnymi oraz międzynarodowymi w zakresie rozwoju przedsięwzięć innowacyjnych,
 - 7) promocja postaw innowacyjnych i przedsiębiorczości,
 - 8) działania informacyjne, szkoleniowe i doradcze w zakresie promocji innowacyjności i transferu technologii,
 - 9) wykonywanie obowiązków w zakresie gospodarki nieruchomością Puławskiego Parku Naukowo-Technologicznego zapewniającą właściwą eksploatację nieruchomości,
 - 10) zarządzanie budynkiem Puławskiego Parku Naukowo-Technologicznego poprzez wynajem lokali dla firm i instytucji naukowo-badawczych,
 - 11) pozyskiwanie środków zewnętrznych na prowadzenie działalności statutowej.
4. Wykonywanie obowiązków i zadań własnych gminy w zakresie gospodarki nieruchomością PPNT obejmować będzie w szczególności podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość, zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz. 518).
5. Spółka będzie wykonywać powierzone zadania w oparciu o majątek PPNT, który został utworzony w ramach projektów: „Utworzenie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego i przygotowanie terenów inwestycyjnych” i projektu „Rozbudowa potencjału badawczego Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego” współfinansowanych z Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej na lata 2007-2013”.

§ 2.

1. Gmina powierza Spółce zarządzanie nieruchomością Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego położonego w Puławach przy ul. Mościckiego 1.
2. Strony stwierdzają, że przedmiotowa nieruchomość położona w granicach ogrodzenia PPNT o łącznej powierzchni 38 806,8 m² składa się z działek gruntu:
 - nr 70/4 o powierzchni 2088 m²,
 - nr 70/7 o powierzchni 1619m 2,
 - nr 70/8 o powierzchni 4556 m²,
 - nr 70/9 o powierzchni 2335 m²,

- nr 70,10 o powierzchni 2627 m²,
 - nr 70/11 o powierzchni 7451 m²,
 - części działki nr 70/12 o powierzchni 5242,80 m²,
 - nr 70/13 o powierzchni 1537 m²,
 - nr 70/14 o powierzchni 4473 m²,
 - nr 70/15 o powierzchni 3194 m²,
 - nr 70/16 o powierzchni 3684 m²
 - oraz budynku o powierzchni użytkowej 12 132,50 m² - zgodnie z księgą wieczystą KW nr LU1P/00054258/1 oraz KW nr LU1P/00068305/7 , prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Puławach, Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Gmina przekazuje w zarządzanie składniki majątku na okres od 01.06.2016 r. do 31.12.2026 r. Wykaz przekazanych składników majątku stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Przekazanie składników majątku wymienionych w załączniku nr 1 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu 01.06.2016 r. pomiędzy Gminą a PPNT przy udziale przedstawicieli Przedsiębiorstwa „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o.
5. Spółka biorąca w zarządzanie majątek, o którym mowa w ust.3 zobowiązuje się:
- 1) Zabezpieczyć odpowiednie warunki użytkowania,
 - 2) Użytkować majątek w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom oraz zobowiązać do tego najemców.
 - 3) Prowadzić wyodrębnioną ewidencję przekazanego w zarządzanie majątku w ujęciu ilościowym.
 - 4) Corocznie przeprowadzać spis z natury przekazanego w zarządzanie majątku i przekazywać do dnia 25 stycznia następnego roku do siedziby Gminy oryginały bądź poświadczone za zgodność z oryginałem arkusze spisowe. Gmina zastrzega sobie prawo dokonania kontroli przeprowadzania spisu przekazanego w zarządzanie majątku.
 - 5) Poność wszelkie koszty utrzymania przekazanego w zarządzanie majątku. Wszystkie sprawy związane z likwidacją szkód powstałych w zarządzanym majątku dokonuje Spółka, za pośrednictwem brokera ubezpieczeniowego, z którym Gmina zawarła umowę.
 - 6) Pokryć koszty utraconego środka trwałego w przypadku zniszczenia lub zaginięcia zarządzanego majątku.
 - 7) Spółka nie może samodzielnie podejmować decyzji w sprawie likwidacji składników rzeczowych majątku ruchomego.
 - 8) W przypadku zakwalifikowania majątku ruchomego do kategorii majątku zużytego, Spółka sporządza wykaz mienia podlegającego likwidacji wraz z uzasadnieniem i kieruje wniosek o likwidację zużytego majątku do Prezydenta Miasta Puławy.
 - 9) W dalszym toku postępowania mają zastosowanie rozwiązania przyjęte w „Instrukcji zasad gospodarowania składnikami rzeczowymi majątku ruchomego będącego własnością Urzędu Miasta Puławy”.

§ 3.

1. Obowiązki Spółki w zakresie zarządzania PPNT obejmują:
- 1) Prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich najemców,
 - 2) Reprezentowanie Gminy przed sądami, organami administracji i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządem nieruchomością PPNT,
 - 3) Zawieranie umów dotyczących PPNT, z zastrzeżeniem, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu spółka wykonuje na podstawie odrębnego pełnomocnictwa,

- 4) Windykacja należności od najemców wraz z prawem do dochodzenia należności na drodze sądowej,
- 5) Sporządzanie dokumentów księgowych dotyczących PPNT (m.in. not księgowych, rachunków, zawiadomień, faktur),
- 6) Zawieranie, kontrola wykonania i rozliczanie umów o dostawę mediów oraz innych umów zawartych przez Spółkę dotyczących PPNT,
- 7) Prowadzenie księgowości finansowej dla PPNT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 8) Przechowywanie, zabezpieczenie i archiwizowanie dokumentów i dokumentacji dotyczącej PPNT,
- 9) Windykacja wszelkich należności stanowiących należności, pożytki oraz inne przychody z nieruchomości PPNT,
- 10) Utrzymanie w należyтым porządku i czystości:
 - a) pomieszczeń i urządzeń budynku,
 - b) terenów zielonych, dróg i chodników przynależnych do nieruchomości,
- 11) Sprawowanie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz PPNT w zakresie m.in.:
 - a) bieżącej konserwacji budynku i wszelkich urządzeń w nich się znajdujących, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane,
 - b) likwidacji awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych,
 - c) przeprowadzania przeglądów zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane,
- 12) Prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości w sposób prawem przewidziany,
- 13) Organizowanie odczytów wskazań podliczników zainstalowanych w poszczególnych lokalach, prowadzenie ich ewidencji, rozliczanie na najemców,
- 14) Ustalanie stawek czynszu za najem, regulaminów wraz z poziomem upustów po uprzednim zaakceptowaniu przez Prezydenta Miasta Puławy i Radę Parku,
- 15) Ustalanie na podstawie ponoszonych kosztów opłat eksploatacyjnych i pozostałych opłat związanych z wykorzystaniem infrastruktury PPNT.

2. Obowiązki Spółki w zakresie promocji PPNT obejmują:

- 1) Prowadzenie aktywnej działalności promocyjnej i informacyjnej, stwarzającej zachętę dla potencjalnych najemców PPNT do podjęcia działalności gospodarczej i badawczo-rozwojowej na terenie PPNT,
- 2) Opracowywanie szczegółowych procedur naboru i korzystania z infrastruktury PPNT, podlegające akceptacji Prezydenta Miasta Puławy.
- 3) Prowadzenie w PPNT ośrodka innowacyjności w zakresie wynikającym z umowy o dofinansowanie projektu „ Utworzenie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego i przygotowanie terenów inwestycyjnych” nr POPW.01.03.00-06-001/10-00 z dnia 25.06.2010r. i umowy o dofinansowanie projektu „ Rozbudowa potencjału Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego” nr POPW.01.03.00-06-002/13 z dnia 31.12.2013 r. przy wykorzystaniu zasobów PPNT, i działalności mającej na celu zapewnienie korzystnych warunków do powstania lub rozwoju przedsiębiorców prowadzących działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną polegającą na:
 - świadczeniu usług badawczo - rozwojowych,
 - świadczeniu usług szkoleniowych lub doradczych w zakresie badań naukowych, prac rozwojowych lub działalności innowacyjnej,

- świadczeniu usług szkoleniowych lub doradczych dotyczących powstawania lub rozwoju przedsiębiorców prowadzących badania naukowe, prace rozwojowe lub działalność innowacyjną,
- świadczeniu usług doradczych w zakresie transferu technologii lub praw własności intelektualnej,
- sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych,
- udostępnianiu nieruchomości i infrastruktury technicznej do celów prowadzenia badań naukowych, prac rozwojowych lub działalności innowacyjnej.

§ 4.

1. Spółka może osiągać przychody z tytułu zgodnego z przedmiotem i celem niniejszej umowy wykorzystania infrastruktury PPNT, w szczególności z tytułu najmu powierzchni PPNT oraz najmu sprzętu i wyposażenia. Przychody osiągane zgodnie z niniejszym ustępem podlegają zaliczeniu na poczet środków na zapewnienie realizacji powierzonego zadania o którym mowa w § 1.
2. Spółka może osiągać przychody z tytułu świadczenia dodatkowych usług dla przedsiębiorstw na terenie PPNT.
3. Spółka może przeznaczyć w ramach działalności związanej z zarządzaniem PPNT nie więcej niż 20% powierzchni netto budynku objętego projektem do oddania w najem, dzierżawę podmiotom świadczącym usługi związane z bieżącą działalnością przedsiębiorcy, w szczególności usługi finansowe, księgowo, zarządcze lub doradcze dla przedsiębiorców prowadzących działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną.

§ 5.

Z udzielonej przez Gminę pomocy przedsiębiorcom, w oparciu o postanowienia niniejszej umowy, mającej charakter pomocy de minimis lub pomocy publicznej Spółka sporządzać będzie stosowane sprawozdania oraz wydawać będzie zaświadczenia zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie, które będą uprzednio zatwierdzane przez Gminę.

§ 6.

1. Wysokość rekompensaty z tytułu realizacji powierzonego zadania własnego gminy stanowiącego przedmiot umowy określony w § 1 będzie ustalona na podstawie zatwierdzonej przez Prezydenta Miasta Puławy kalkulacji kosztów na dany rok, składanej przez Spółkę w siedzibie Gminy w terminie do 30 września roku poprzedzającego rok gospodarczy. Poniesione koszty zostają pomniejszone o przychody określone w § 4.
2. W przypadku roku 2016 r. wysokość środków przeznaczonych na realizację przedmiotu umowy będzie ustalona na podstawie kalkulacji przedstawionej do 30.06.2016 r..
3. Rekompensata, o której mowa w ust. 1 Gmina będzie przekazywała w formie comiesięcznych rat, przelewem na rachunek bankowy Spółki, na koniec każdego miesiąca.
4. Strony ustalają termin płatności na 14 dni.

§ 7.

Maksymalny poziom rekompensaty dla Spółki zostanie ustalony na podstawie przepisów o świadczeniu usług w ogólnym interesie gospodarczym świadczonych z tytułu świadczenia usług publicznych.

§ 8.

1. Spółka zobowiązana jest do osiągnięcia wskaźników rezultatu wskazanych w umowie o dofinansowanie projektu „Utworzenie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego i przygotowanie terenów inwestycyjnych” nr POPW.01.03.00-06-001/10-00 z dnia 25.06.2010r. i osiągnięcia wskaźników rezultatu wskazanych w umowie o dofinansowanie projektu „Rozbudowa potencjału Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego” nr POPW.01.03.00-06-002/13 z dnia 31.12.2013 r., dotyczących Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego.
2. W przypadku zmian w umowach określonych w ust. 1 mających wpływ na wielkość wskaźników rezultatu, Gmina zobowiązuje się do przekazania tej informacji Operatorowi w terminie 5 dni od dokonania tych zmian.
3. Spółka będzie sporządzać raporty kwartalne m.in. w zakresie wykorzystania infrastruktury oraz realizacji pkt. 1. Raporty będą składane do 25-tego dnia każdego miesiąca po skończonym kwartale. Pierwszy Raport obejmie okres od 01.06.2016 do 30.09.2016 r..
4. Spółka sporządzi raport roczny o działalności PPNT wraz z rozliczeniem finansowym najpóźniej do dnia 31 marca następnego roku.
5. Jeżeli na podstawie rocznych raportów składanych przez Spółkę, Gmina uzna, że postęp w zakresie osiągania wymaganych wartości wskaźników określonych w ust. 1 jest niewystarczający, wezwie Spółkę do złożenia stosownych wyjaśnień w tym względzie.
6. Jeśli na podstawie złożonych wyjaśnień i w wyniku analizy raportów Spółki, Gmina stwierdzi uchybienia w zakresie należytej realizacji umowy, wezwie Spółkę do usunięcia uchybień, wyznaczając w tym celu termin, który nie powinien przekroczyć 3 miesięcy.
7. Spółka sporządzać będzie odpowiedzi na przesyłane przez instytucję pośredniczącą - Polską Agencję Wspierania Przedsiębiorczości i Instytucję Zarządzającą - Ministerstwem Rozwoju, zapytania, ankiety, sprawozdania itp.

§ 9.

Cele, zasady organizacji, funkcjonowanie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego oraz zasady wynajmu powierzchni oraz sposób korzystania z części wspólnych przez znajdujące się w nim podmioty, zawarte są w: „Regulaminie Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego” stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy, „Regulaminie Inkubatora Technologicznego Puławskiego Parku Naukowo - Technologicznego” stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy oraz „Wykazie stawek czynszowych” stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

§ 10.

Gmina upoważniona jest do przeprowadzenia kontroli realizacji umowy wspólnie z przedstawicielem Spółki.

§ 11.

Wszelkie zmiany dotyczące niniejszej umowy, dokonywane będą, po uprzednim uzgodnieniu przez strony, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, do dnia 31.12.2026 r..
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - jeden dla Spółki i dwa dla Gminy.

GINA MIASTO PUŁAWY

1-ca Skarbnika Miasta Puław
1-ca Głównego Księgowego Budżetu

mgr Renata Kołdej

PRACOWNIK GMINY

mgr Tomasz Grobel

GINA MIASTO PUŁAWY
ul. Lubejska 5, 24-100 Puławy
REGON 481019371
NIP 716-265-76-27

OPERATOR PPNT

PREZES PPNT
sp. z o.o.

mgr Tomasz Szymajda

Puławski Park Naukowo-Technologiczny
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Puławach, ul. Mościckiego 1
24-100 Puławy
NIP 7162818734, REGON 364225843
KRS 0000620948
Kapitał zakładowy 1 050 000,00 zł

