



Załącznik nr 4
do postępowania Zapytania Ofertowego nr 4.NCT.2021

Dane Oferenta:

Nazwa firmy _____
Adres _____
NIP _____
REGON _____

WZÓR UMOWY
do postępowania Zapytania Ofertowego nr 4.NCT.2021

UMOWA
NAJMU POMIESZCZEŃ LABORATORYJNYCH
WRAZ Z WYPOSAŻENIEM DO PRZEPROWADZENIA PRAC BADAWCZO-ROZWOJOWYCH
zawarta w dniu 2021 roku w

pomiędzy Stronami:

Noctiluca Spółka Akcyjna z siedzibą w Toruniu, przy ulicy Tadeusza Kościuszki 71/208 (kod pocztowy: 87-100 Toruń), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000769219, NIP: 8792709668, REGON: 382430546 reprezentowaną przez Mariusza Jana Bosiaka - Prezesa Zarządu oraz Krzysztofa Piotra Czaplickiego – Członka Zarządu, zwaną dalej „**Zamawiającym**” lub „**Najemcą**”

a

_____ z siedzibą w _____, przy ulicy _____
(kod pocztowy: _____), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____, _____ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: _____, NIP: _____, REGON: _____, reprezentowaną przez _____,
zwaną dalej „**Wykonawcą**” lub „**Wynajmującym**” (Oferent w postępowaniu nr 4.NCT.2021)

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

Noctiluca Spółka Akcyjna z siedzibą w Toruniu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa 1 Wzmocnienie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu, Działanie 1.3 Wsparcie przedsiębiorczości akademickiej, Poddziałanie 1.3.1 Wsparcie procesów badawczo-rozwojowych w przedsiębiorstwach akademickich prowadzi projekt p.n.: „Poprawa konkurencyjności NOCTILUCA S.A. na rynku krajowym i światowym poprzez opracowanie i wdrożenie innowacyjnego produktu w postaci autorskich

emiterów termicznie aktywowanej opóźnionej fluorescencji (TADF), dostosowanych do nanoszenia metodami roztworowymi oraz innowacyjnej technologii nanoszenia emiterów metodami mokrymi w oparciu o opracowaną formułę tuszu do drukarki cienkich warstw półprzewodników”, współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (zwany w dalszej treści „Projektem”). Projekt realizowany jest w ramach umowy podpisanej z Województwem Kujawsko-Pomorskim.

Wynagrodzenie wynikające z wykonywania niniejszej umowy współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

1. Zważywszy, iż:
 - a) Zamawiający przeprowadził postępowanie na udzielenie zamówienia w ramach Projektu w trybie Zapytania Ofertowego właściwego dla zasady konkurencyjności przewidzianej w Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020;
 - b) W ramach powyższego postępowania Wykonawca złożył najkorzystniejszą ofertę, wobec czego Zamawiający dokonał wyboru tej oferty;
 - c) Wobec powyższego konieczne jest zawarcie pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą niniejszej umowy.

Strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem pomieszczeń laboratoryjnych wraz z wyposażeniem do przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych, w związku z realizacją projektu pn. „Poprawa konkurencyjności NOCTILUCA S.A. na rynku krajowym i światowym poprzez opracowanie i wdrożenie innowacyjnego produktu w postaci autorskich emiterów termicznie aktywowanej opóźnionej fluorescencji (TADF), dostosowanych do nanoszenia metodami roztworowymi oraz innowacyjnej technologii nanoszenia emiterów metodami mokrymi w oparciu o opracowaną formułę tuszu do drukarki cienkich warstw półprzewodników”, współfinansowanego przez Unię Europejską w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa 1 Wzmocnienie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu, Działanie 1.3 Wsparcie przedsiębiorczości akademickiej, Poddziałanie 1.3.1 Wsparcie procesów badawczo-rozwojowych w przedsiębiorstwach akademickich.
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta zgodnie z założeniami zapytania ofertowego oraz na podstawie przyjętej przez Zamawiającego pisemnej oferty Wykonawcy nr _____ z dnia _____ 2021 roku, stanowiącej **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy (dalej: **Oferta Wykonawcy**).
3. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Oferty Wykonawcy, o której mowa w ust. 2 powyżej, a treścią Umowy, treść Umowy jest rozstrzygająca.
4. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty zapoznał się ze wszystkimi warunkami związanymi z wykonaniem przedmiotu niniejszej umowy i uwzględnił je w wynagrodzeniu ryczałtowym.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem/posiada prawo używania z prawem podajmu pomieszczeń laboratoryjnych położonych w _____ pod adresem:



- _____, składających się z _____, wraz z wyposażeniem, zgodnym z Ofertą Wykonawcy, spełniające wszystkie wymagania ilościowe i jakościowe ze specyfikacją stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż w budynku znajdują się wyodrębnione pomieszczenia laboratoryjne wraz z wyposażeniem do przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych, zgodne z Ofertą Wykonawcy i spełniające wszystkie wymagania ilościowe i jakościowe specyfikacji stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich, ani żadnymi wadami prawnymi, które uniemożliwiłyby wykonanie zobowiązań Wynajmującego z niniejszej umowy.
 3. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
 4. Wynajmujący oświadcza, że zarówno pomieszczenia jak i wyposażenie, składające się na przedmiot umowy, spełniają wszelkie wymagania bezpieczeństwa oraz wszelkie wymogi wynikające z przepisów prawa i odpowiednich norm, jakie mają zastosowanie w tego rodzaju działalności i umożliwiają korzystanie z nich na potrzeby przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych opisanych w § 1 ust. 1 umowy.
 5. Elementy wyposażenia laboratoryjnego wskazane w Ofercie Wykonawcy i spełniające wszystkie wymagania ilościowe i jakościowe specyfikacji stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, stanowią integralny Przedmiot Najmu i łącznie muszą być dostarczone Najemcy na okres obowiązywania umowy. Niedostarczenie przez Wynajmującego któregoś z elementów wyposażenia laboratoryjnego wskazanego Ofertą Wykonawcy i zgodnego z wymaganiami Załącznika nr 1, skutkuje rozwiązaniem umowy z wyłącznej winy Wynajmującego – warunek rozwiązujący.

§ 3.

1. Strony niniejszym zawierają Umowę najmu pomieszczeń wskazanych w § 2 ust. 1, o łącznej powierzchni użytkowej _____ m² (słownie: _____ 00/100 metrów kwadratowych) wraz z wyposażeniem laboratoryjnym, wymienionym w Ofercie Wykonawcy – spełniających wszystkie wymagania ilościowe i jakościowe specyfikacji stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy – zwanych dalej „**Przedmiotem Najmu**” lub „**Przedmiotem Umowy**” z przeznaczeniem na przeprowadzenie prac badawczo-rozwojowych na potrzeby Projektu.
2. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony, tj. na okres od dnia _____ 2021 roku do dnia 31 lipca 2022 roku.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w formie pisemnej i podpisanego przez każdą ze Stron. W protokole zdawczo-odbiorczym zostanie określone w szczególności wyposażenie Przedmiotu Najmu i zostanie sporządzona dokumentacja fotograficzna Przedmiotu Najmu.

§ 4.

1. Najemca przez cały okres trwania niniejszej umowy zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, tj. do realizacji prac badawczo-rozwojowych w związku z realizacją Projektu.
2. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania Przedmiotu Umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz w taki sposób, aby nie powodować zagrożenia życia lub zdrowia oraz mienia osób przebywających na terenie Wynajmującego;



- b) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, BHP oraz ochrony środowiska oraz stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli w tym zakresie osób i instytucji;
 - c) użytkowania wyposażenia i infrastruktury laboratoryjnej zgodnie z przeznaczeniem;
 - d) niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających Wynajmującego. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Najemcę;
 - e) należytego dbania o infrastrukturę i urządzenia udostępniane przez Wynajmującego;
3. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nimi działalności badawczo-rozwojowej wymaga, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.

§ 5.

1. Niniejsza umowa zaczyna obowiązywać od dnia _____ 2021 roku i jest zawarta na czas określony do dnia 31 lipca 2022 roku.
2. Najemca uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmian w zakresie realizacji Projektu skutkujących brakiem uzasadnienia dla kontynuowania najmu, w tym zwłaszcza brakiem kwalifikowalności kosztów związanych z niniejszą umową, z uwagi na wcześniejsze zakończenie Projektu, zmianę formy lub ograniczenie jego realizacji.

§ 6.

1. Za wykonanie niniejszej umowy Wykonawca będzie otrzymywał wynagrodzenie miesięczne – czynsz - w wysokości _____ (słownie: _____ 00/100) złotych netto, powiększone o podatek od towarów i usług wedle obowiązującej stawki.
2. Wynagrodzenie z tytułu umowy rozliczane będzie w cyklach miesięcznych, na podstawie dostarczonej przez Wykonawcę faktury VAT, wystawionej pierwszego dnia roboczego każdego miesiąca za bieżący miesiąc z 30 dniowym terminem płatności.
3. Strony ustalają, że wynagrodzenie określone w ust. 1 (czynsz) stanowi całkowite, zryczałtowane wynagrodzenie przysługujące Wynajmującemu za każdy pełny miesiąc obowiązywania Umowy, obejmujące: wynajem Przedmiotu Najmu, a także wszelkie opłaty eksploatacyjne związane Przedmiotem Najmu, w tym ewentualne opłaty eksploatacyjne lub czynsz należne podmiotom trzecim, opłaty za wodę i energię elektryczną, wywóz nieczystości, dostawę Internetu i inne o analogicznym charakterze.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed jej całkowitym wykonaniem z jakiegokolwiek przyczyny, Zamawiający jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia wyłącznie za rzeczywiście okres korzystania z Przedmiotu Najmu.

§ 7.

1. Najemca nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku lub jego estetykę.
2. Najemca może dokonywać ulepszeń w Przedmiocie Najmu wyłącznie na swój koszt i wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym pisemnym porozumieniem. Najemca uprawniony jest jednak, bez konieczności uzyskiwania zgody Wynajmującego, do instalowania w Przedmiocie Najmu własnego sprzętu lub wyposażenia laboratoryjnego, którego instalacja będzie możliwa z zachowaniem warunków technicznych obowiązujących w Przedmiocie Najmu.
3. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt drobnych napraw

związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu. Przez drobne naprawy Strony rozumieją naprawy, o których mowa w art. 681 Kodeksu cywilnego.

4. Wszelkie naprawy i remonty inne niż wskazane w ust. 3 obciążają Wynajmującego. Przez takie naprawy i remonty Strony rozumieją w szczególności remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w tym remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, okien, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.
5. Najemca może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje niewymienione w treści Umowy wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.
6. Wynajmujący może dokonywać kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności Najemcy bądź jego umocowanego na piśmie przedstawiciela i w umówionym wcześniej terminie.
7. Wynajmujący zapewnia Najemcy pełny dostęp do Przedmiotu Najmu w okresie obowiązywania Umowy, tj. możliwość korzystania z Przedmiotu Najmu w każdym dniu tygodnia, przez całą dobę, gwarantując jednocześnie, że w okresie obowiązywania Umowy, wyłączony będzie dostęp do Przedmiotu Najmu osób trzecich, poza przypadkami, gdy osoby lub organy będą uprawnione do wejścia do Przedmiotu Najmu na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 8.

1. Najemca w dniu zakończenia Umowy bądź rozwiązania Umowy zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu wraz z wyposażeniem i infrastrukturą, jakie zostały przekazane Najemcy przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem postanowień ustępu poniżej.
2. Za pogorszenie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania Najemca nie odpowiada.
3. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym wspólnie przez obie strony.

§ 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy oraz załączników, stanowiących integralną część umowy i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia, uzgodnienia, powiadomienia, żądania stron będą sporządzane w języku polskim i będą doręczane listem poleconym, lub osobiście lub mailem na adresy podane poniżej:

- dla Wykonawcy:

- Do rąk: _____
- Adres: _____
- E-mail: _____

- dla Zamawiającego:

- Do rąk: _____
- Adres: _____
- E-mail: _____

3. Strony będą niezwłocznie informować o wszelkich zmianach adresów pocztowych, e-mail i numerów telefonów. Do momentu prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresów pisma wysłane na dotychczasowy adres wymieniony w ust. 2 będą uznane za prawidłowo doręczone.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego



i inne obowiązujące przepisy prawa polskiego odnoszące się do Przedmiotu Umowy.

5. Rozstrzygnięcie sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej umowy strony zgodnie poddają Sądowi właściwemu miejscowo dla Zamawiającego.

§ 10

1. Wszelkie informacje uzyskane przez Wykonawcę w związku z wykonywaniem przedmiotu niniejszej Umowy mogą być wykorzystane tylko w celu jej realizacji i będą objęte tajemnicą przedsiębiorstwa (handlową) przez Wykonawcę. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy oraz po zakończeniu jej obowiązywania bez względu na przyczynę Wykonawca nie będzie publikować, przekazywać, ujawniać ani udzielać żadnych informacji, które uzyska w związku z realizacją niniejszej Umowy, chyba że obowiązek ich ujawnienia wynika z obowiązujących przepisów.
2. Wszystkie dokumenty, plany, dane i inne informacje oraz ich nośniki przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego w związku z realizacją niniejszej Umowy pozostają własnością Zamawiającego i po wykonaniu przedmiotu niniejszej Umowy lub po zakończeniu jej obowiązywania bez względu na przyczynę Wykonawca jest zobowiązany do ich zwrotu. Wykonawca ma prawo do sporządzenia jednej kopii każdego dokumentu lub informacji otrzymanych od Zamawiającego, o ile powszechnie obowiązujące przepisy prawa wymagają sporządzenia takiej kopii.
3. Wykonawca odpowiada za podjęcie wszelkich niezbędnych środków, zapewniających dochowanie tajemnicy przedsiębiorstwa Zamawiającego i poufności wobec dokumentów i informacji otrzymanych od Zamawiającego w stosunku do swoich podwykonawców lub innych podmiotów działających w imieniu lub na rzecz Wykonawcy w związku lub celem realizacji niniejszej Umowy.

§ 11

1. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
2. Wykonawca nie może dokonać przeniesienia, w szczególności: cesji, przekazu, sprzedaży, jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z Umowy lub jej części, jak również korzyści wynikającej z Umowy lub udziału w niej na osoby trzecie bez uprzedniej, zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowią:
 - a) Załącznik nr 1: Specyfikacja pomieszczeń wraz z wyposażeniem
 - b) Załącznik nr 2: Oferta Wykonawcy

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Załącznik nr 1
do Umowy najmu pomieszczeń laboratoryjnych wraz z wyposażeniem
do przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych z dnia _____

OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

Pomieszczenia muszą być dostosowane do przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych związanych z Projektem i powinny być wyposażone w niezbędne komponenty tj.:

- meble laboratoryjne, w tym min. stanowiska zlewowe, zabudowa niska, szafki wiszące, krzesła laboratoryjne;
- podstawowy sprzęt laboratoryjny w tym: wagi, wyparki obrotowe, szkło laboratoryjne, lodówki do przechowywania odczynników;
- dygestoria z efektywnym systemem wentylacji;
- komputerowe stacje robocze do opracowywania i archiwizowania wyników doświadczalnych (średniej klasy sprzęt komputerowy);
- dostęp do przestrzeni biurowej wyposażonej w środki trwałe (m.in. biurka i krzesła) umożliwiające sprawne zarządzanie i administrowanie Projektem.

Ze względu na lokalizację siedziby Zamawiającego oraz działalność kadry badawczej, dla zachowania efektywności Projektu wymogiem koniecznym jest, aby pomieszczenia laboratoryjne znajdowały się w odległości nie większej niż 50 (pięćdziesiąt) kilometrów od Biura Projektu (odległość w linii prostej liczona za pomocą aplikacji Google Maps) przy ulicy Jurija Gagarina 7/41B w Toruniu.

Przestrzeń laboratoryjna musi spełniać wyszczególnione poniżej wymagania:

1. Powierzchnia całkowita wynajmowanej powierzchni laboratoryjnej powinna mieć nie mniej niż 50 m².
2. Oferent zapewni dostęp do jednego pomieszczenia socjalnego/kuchennego - pomieszczenie socjalne z wyposażeniem kuchennym (kuchenka gazowa lub kuchenka elektryczna lub kuchenka mikrofalowa, lodówka) przystosowanym do obsługi minimum trzech osób w trybie jednorazowym.
3. Oferent zapewni Zamawiającemu pełny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń w całym okresie obowiązywania umowy, tj. możliwość korzystania z wynajmowanych pomieszczeń w każdym dniu tygodnia, przez całą dobę, gwarantując jednocześnie, że w okresie obowiązywania umowy, wyłączony będzie dostęp osób trzecich do wynajmowanych pomieszczeń, poza przypadkami, gdy osoby lub organy będą uprawnione do wejścia do wynajmowanych pomieszczeń na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Wynajmowane pomieszczenia jak i wyposażenie, składające się na przedmiot zamówienia, spełniały będą wszelkie wymagania bezpieczeństwa oraz wszelkie wymogi wynikające z przepisów prawa i odpowiednich norm, umożliwiając korzystanie z nich na potrzeby przeprowadzenia prac badawczo-rozwojowych prowadzonych w ramach realizacji Projektu, w szczególności w każdym pomieszczeniu powinno znajdować się oświetlenie odpowiednie do pracy laboratoryjnej i spełniające wymogi BHP.
5. Zamawiający uprawniony będzie, bez konieczności uzyskiwania zgody Oferenta, do instalowania w wynajmowanych pomieszczeniach własnego sprzętu lub wyposażenia laboratoryjnego, którego instalacja będzie możliwa z zachowaniem warunków technicznych obowiązujących w tych pomieszczeniach.



Przedmiot zamówienia powinien spełniać również:

1. Przedmiot zamówienia będzie dostępny dla Zamawiającego niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty Wykonawcy, od dnia zawarcia umowy.
2. W przedmiocie zamówienia dostępne będą co najmniej następujące media:
 - a) woda ciepła i zimna wraz z kanalizacją;
 - b) energia elektryczna;
 - c) Internet;
 - d) wywóz nieczystości.
3. Planowany okres wynajmu laboratorium od dnia 01 czerwca 2021 roku do dnia 31 lipca 2022 roku (14 miesięcy).

.....
Najemca

.....
Wynajmujący