

U M O W A

zawarta dnia roku w Warszawie pomiędzy:

Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 12, kod pocztowy 00-124 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000383595, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, o kapitale zakładowym 46.786.030,00 zł całkowicie opłaconym, NIP 525-250-49-78, REGON 142900541, reprezentowaną przez:

1. -

2. -

zwaną dalej „Zamawiającym”

(informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w załączeniu – Załącznik nr 1)

a

..... z siedzibą w, przy ulicy,

NIP REGON reprezentowaną przez :

.....,

zwaną w dalszej treści Umowy „Wykonawcą”

(informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w załączeniu – Załącznik nr 2)

Zamawiający i Wykonawca w dalszej treści Umowy zwani są łącznie jako „Strony”

Strony zgodnie postanawiają o zawarciu Umowy o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące prace:

- a. pomiar powierzchni wskazanych przez Zamawiającego pomieszczeń w budynkach lub lokalach wymienionych w Załączniku nr 3 do Umowy na podstawie standardu określonego przez ANSI/BOMA Z65.1-2010, metoda A lub B wraz z klasyfikacją pomieszczeń zgodną z tą normą oraz wytycznymi Zamawiającego, z zastrzeżeniem ust. 5;
- b. pomiar powierzchni wskazanych przez Zamawiającego pomieszczeń w budynkach lub lokalach wymienionych w Załączniku nr 3 do Umowy zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO 9836:1997 lub PN-ISO 9836:2015, zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy, z zastrzeżeniem ust. 5;
- c. obliczenie powierzchni GLA dla pomieszczeń budynków lub lokali, o których mowa w lit. a) i b), które będą mierzone w oparciu o standard BOMA 2010, GLA zostanie obliczone jako powierzchnia Rentable Area zgodnie z tą normą z pominięciem pomieszczeń technicznych lub zgodnie z innymi wytycznymi Zamawiającego, a dla pomieszczeń, które będą mierzone wyłącznie w oparciu o ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO, GLA zostanie obliczone jako powierzchnia użytkowa;
- d. przedstawienie wyników pomiarów w formie raportów, oddzielnie dla każdego budynku lub lokalu, zawierających m.in.:
 - opis zmierzonej powierzchni wraz z określeniem jej lokalizacji, opisem budynku lub lokalu oraz z podsumowaniem pomierzonych powierzchni,
 - opis normy, na której oparto pomiar wraz z określeniem sposobu wykonania pomiaru,

- zestawienie tabelaryczne pomierzonych pomieszczeń wraz z ich klasyfikacją zgodną z BOMA 2010 lub zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO,
 - w przypadku pomiaru budynków lub lokali w oparciu o dwie ww. normy (BOMA 2010 i o ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO) raporty z pomiarów zostaną sporządzone oddzielnie dla każdej normy,
 - rysunki Autocad w skali 1:50 lub 1:100 lub 1:200 dla każdej kondygnacji oddzielnie podające wymiary poszczególnych pomieszczeń;
- e. dostarczenie raportów:
- w 2 egzemplarzach w formie papierowej,
 - w wersji elektronicznej, na płycie CD - raporty w plikach xls, doc, pdf; rysunki w plikach AutoCAD2010 dwg, pdf oraz zestawienie tabelaryczne pomierzonych pomieszczeń wraz z ich klasyfikacją w plikach Excel xls;
2. Raporty, o których mowa w ust. 1 powyżej, zostaną ośmopłowane pieczęcią uprawnionego geodety i opatrzone jego podpisem. Ponadto zawierać będą potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię uprawnień geodezyjnych.
 3. Opracowania przygotowane w oparciu o normę BOMA 2010 zostaną sporządzone w języku polskim z odesłaniem do określeń w języku angielskim stosowanych w normie BOMA 2010.
 4. Pomiar powierzchni, opracowanie raportów dla poszczególnych powierzchni nastąpi na podstawie zleceń częściowych, dokonywanych Zamawiającego lub upoważnionych pełnomocników w formie pisemnej.
 5. Zamawiający zastrzega sobie prawo wprowadzenia zmian na liście budynków lub lokali wskazanych w Załączniku nr 3 do Umowy. Zmiany mogą dotyczyć zmniejszenia lub zwiększenia liczby budynków lub lokali, przy czym nie spowodują one wzrostu cen jednostkowych za 1 m² pomiaru. Zmiana Załącznika nr 3 w powyższym zakresie nie stanowi zmiany Umowy i wymaga jedynie pisemnego poinformowania Wykonawcy przez Zamawiającego o dokonanej zmianie.
 6. Dodatkowo Wykonawca zobowiązuje się do przeprowadzenia co najmniej dwóch (w odstępach rocznych) spotkań z pracownikami Zamawiającego, w siedzibie Zamawiającego dotyczących omówienia standardu pomiaru BOMA, ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz normy PN-ISO, przy czym w tym pierwsze z tych spotkań zorganizowane zostanie w ciągu miesiąca od daty zawarcia niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wykonawca odpowiada za właściwe zachowanie i przestrzeganie zasad ruchu osobowego w poszczególnych budynkach przez osoby uprawnione do realizacji przedmiotu Umowy w jego imieniu.
2. Lista osób uprawnionych do realizacji przedmiotu Umowy zawierająca podstawowe dane personalne i charakterystykę dokumentu umożliwiającego identyfikację danej osoby stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Wykonawca może aktualizować listę osób, o której mowa powyżej, jednak w terminie nie krótszym niż 2 dni robocze przed przystąpieniem przez te osoby do wykonywania pomiarów.
4. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania ww. listy Zamawiającemu każdorazowo przed wejściem na teren budynku, który podlegać będzie pomiarom.
5. Zamawiający powierza Pani/Panu (nr tel. kom., email:@phnsa.pl) nadzór, kontrolę i koordynację nad wykonywaniem usług oraz upoważnia do dokonywania bieżących kontroli wykonywanych pomiarów.
6. Zamawiający upoważnia Panią/Pana (nr tel. kom., email:@phnsa.pl) do dokonywania częściowego i/lub końcowego odbioru przedmiotu Umowy.

7. Wykonawca powierza Pani/Panu (nr tel. kom., email:@phnsa.pl) nadzór, kontrolę i koordynację nad wykonywaniem usług i upoważnia do bieżącego reprezentowania Wykonawcy podczas wykonywania przedmiotu Umowy oraz zgłaszania wszelkich uwag ze strony Wykonawcy.
8. Zmiana osób wymienionych w ust. 2, 5, 6 i 7 nie powoduje zmiany Umowy. Zmiana wymagać będzie formy pisemnej.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, które uzyskał w trakcie wykonywania Umowy i zapewnia, że informacje te nie zostaną ujawnione nieuprawnionym podmiotom lub osobom oraz że nie będą wykorzystywane w nieprawidłowy sposób, o ile nie zostały one podane przez Zamawiającego do publicznej wiadomości. W szczególności informacje te dotyczą procedur bezpieczeństwa, zainstalowanych systemów zabezpieczenia technicznego, systemu ochrony fizycznej, celu pomiarów, uzyskanych wyników pomiarów.
2. Zobowiązanie do zachowania tajemnicy obowiązuje zarówno w trakcie funkcjonowania Umowy, jak bezterminowo po jej rozwiązaniu i dotyczy wszystkich osób, za pomocą których Wykonawca wykonuje powyższą Umowę.
3. Wykonawca uzyska od pracowników wykonujących prace określone w Umowie pisemne zobowiązania o zachowaniu w tajemnicy wszelkich informacji, które pozyskają w wyniku realizacji przedmiotu Umowy w wykazie osób, które będą uczestniczyć w realizacji zamówienia w Załączniku nr 4 do Umowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania zmiany osób za pomocą których Wykonawca wykonuje powyższą Umowę, bez podania przyczyn tego żądania. W przypadku zgłoszenia takiego żądania Wykonawca jest zobowiązany do zmiany wskazanej osoby w terminie do 5 dni roboczych. Zamawiający zobowiązuje się do nie zgłaszania żądania, o którym mowa w niniejszym postanowieniu bez szczególnej podstawy.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo odmowy wstępu lub natychmiastowego usunięcia z pomieszczeń osób:
 - a. których działania lub zaniechania przy wykonywaniu czynności objętych niniejszą Umową w ocenie Zamawiającego stwarzają zagrożenie dla informacji określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu;
 - b. co do których Wykonawca nie dopełnił obowiązków określonych w § 2 ust. 2 oraz § 3 ust. 3.

§ 4

1. Wykonawca wykona pomiary przy użyciu własnego sprzętu i materiałów.
2. Wykonawca będzie wykonywał pomiary w szczególności w dni powszednie w godzinach 17:00 – 7:00 lub innych, zgodnie z ustaleniami z administratorem budynku.
3. Strony ustalą terminy przekazania raportów oddzielnie w zależności od miejsca wykonania pomiarów oraz wielkości powierzchni, przy czym nie może być dłuższy niż dwa tygodnie od dnia otrzymania przez Wykonawcę zlecenia dotyczącego danej powierzchni.
4. Termin ulega przedłużeniu, w sytuacji, gdy część pomieszczeń nie zostanie udostępnionych do pomiarów. W/w przedłużenie terminu dotyczy wyłącznie raportów dla tych danej powierzchni, która nie została udostępniona i nie będzie ono dłuższe niż opóźnienie w udostępnieniu danej powierzchni. Przedłużenie terminu następuje na pisemny wniosek Wykonawcy zawierający przyczynę przedłużenia terminu.
5. Zamawiający zapewnia dostęp do wszystkich obiektów, wraz z uzyskaniem odpowiednich kluczy oraz powiadomieniem najemców. Ewentualne koszty dodatkowej ochrony budynku pokrywa Zamawiający.

§ 5

1. Tytułem wynagrodzenia za wykonanie prac określonych w § 1 Umowy, na podstawie zlecenia częściowego, przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie jednostkowe w kwocie:

- a. zł netto za 1 m² powierzchni pomierzonych w oparciu o standard ANSI/BOMA Z65.1-2010, metoda A lub B oraz wytycznymi ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO 9836:1997 lub PN-ISO 9836:2015. Wynagrodzenie za pomiary powierzchni wg 2 (dwóch) norm będzie obliczone w oparciu o powierzchnię pomierzoną wg BOMA 2010.
 - b. zł netto za 1 m² powierzchni pomierzonych wyłącznie w oparciu ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych uzupełnionymi o wytyczne normy PN-ISO 9836:1997 lub PN-ISO 9836:2015,
powiększone o należny podatek VAT.
2. Kwota wynagrodzenia ustalonego na podstawie zapisów ust. 1 powyżej obejmuje wszelkie koszty wykonania prac, w tym koszty wynikające z zapisów § 4 ust. 1.

§ 6

1. Podstawą wystawienia faktury będzie protokół odbioru podpisany przez przedstawicieli Stron wymienionych w § 2 Umowy, sporządzony dla zmierzonej powierzchni.
2. Protokół odbioru zostanie podpisany przez Zamawiającego w ciągu 5 dni roboczych od daty przekazania raportu przez Wykonawcę, chyba że w tym terminie Zamawiający zgłosi Wykonawcy uwagi do protokołu. Po upływie tego okresu protokół podpisany jednostronnie przez Wykonawcę bez wpisanych uwag Zamawiającego uważa się za zaakceptowany obustronnie.
3. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni roboczych od dnia przekazania przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT. Za datę zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 7

1. W ramach ustalonego w Umowie wynagrodzenia Wykonawca, z zastrzeżeniem wynikającym z ustępu 2, przenosi na rzecz Zamawiającego prawa autorskie majątkowe do wykonanego przedmiotu Umowy bez dodatkowego wynagrodzenia (każdego z raportów odrębnie), w zakresie jak poniżej:
 - a. w zakresie utrwalania i zwielokrotniania sporządzonych przez Wykonawcę raportów o których mowa w § 1 ust. 1 lit. d, w tym również na nośnikach cyfrowych,
 - b. w zakresie rozpowszechniania poprzez udostępnianie osobom trzecim przez Zamawiającego,
2. Przejście majątkowych praw autorskich do wykonanego przedmiotu Umowy na Zamawiającego następuje z chwilą uiszczenia wynagrodzenia za dany raport.
3. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zezwala Zamawiającemu również na wykonywanie zależnych praw autorskich.
4. Zamawiający jest uprawniony do przeniesienia majątkowych praw autorskich na podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

§ 8

1. W razie stwierdzenia przez Zamawiającego nieprawidłowości w wykonanych pomiarach, przedstawionych klasyfikacjach powierzchni, zestawieniach i obliczeniach, Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć poprawiony raport, o którym mowa w § 1 ust. 1 lit. d w terminie do 7 dni od daty przekazania uwag, zgodnie z § 6 ust. 2.
2. Za każdy pełny tydzień zwłoki w realizacji przedmiotu Umowy Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 2% wartości wynagrodzenia netto zlecenia częściowego, ustalonego na podstawie zapisów § 5 ust. 1 dla raportów dostarczonych po terminie określonym w § 4 ust. 3. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kary umownej w wynagrodzenia.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia, Zamawiający ma prawo dochodzić odsetek ustawowych.

4. W przypadku braku podpisów i pieczęci oraz kopii uprawnień, o których mowa w § 1 ust. 2 Zamawiający może odmówić podpisania danego protokołu odbioru.
5. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego ustalone kary umowne, na zasadach ogólnych.

§ 9

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy:
 - a. w przypadku nie rozpoczęcia przez Wykonawcę pomiarów przez okres trwający dłużej niż pięciu dni od daty zlecenia;
 - b. w razie stwierdzenia, iż Wykonawca nie wykonuje albo nienależyście wykonuje Umowę, i mimo stosownego wezwania ze strony Zamawiającego, nie przystąpił do wykonywania Umowy, lub jej prawidłowego wykonania zgodnie z zakresem Umowy;
 - c. w przypadku rażącego naruszenia postanowień § 3 i braku reakcji na wezwanie przez Zamawiającego do prawidłowego wykonania przedmiotowych postanowień.
2. Oświadczenie o odstąpieniu Zamawiającego może złożyć w terminie 14 kolejnych dni od:
 - a. upływu okresu, o którym mowa w ust. 1 lit. a;
 - b. upływu określonego w wezwaniu Zamawiającego terminu do zaniechania naruszeń, o których mowa w ust. 1 lit. b i c.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn dotyczących Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w kwocie 10 000,00 zł.
4. Niezależnie od kary umownej, zastrzeżonej w ust. 3, Zamawiającemu będzie przysługiwało prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 10

Wykonawca oświadcza, że dysponuje osobami wykonującymi prace stanowiące przedmiot Umowy, które zostały przeszkolone w zakresie przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowymi oraz ochrony mienia.

§ 11

1. Umowa obowiązuje przez okres trzech lat od dnia jej podpisania, z zastrzeżeniem ust. 2. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że w okresie, o którym mowa w zdaniu poprzednim Zamawiający jest uprawniony do zlecenia Wykonawcy wykonania prac stanowiących przedmiot Umowy.
2. Niniejsza Umowa wygasa również w przypadku, gdy łączna wartość poszczególnych zleceń przekracza limit całkowitego zamówienia w kwocie zł netto.

§ 12

1. Wykonawca w każdym przypadku ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez osoby, za pomocą których wykonuje niniejszą Umowę, w tym za szkody wyrządzone przez te osoby na skutek naruszenia obowiązku określonego w § 3 ust. 1 Umowy oraz szkody wyrządzone osobom trzecim.
2. Odpowiedzialność cywilna od następstw nieszczęśliwych wypadków przy pracy w związku z prowadzonymi pracami obciąża wyłącznie Wykonawcę.

§ 13

Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania Umowy będzie utrzymywał ubezpieczenie prowadzonej działalności gospodarczej, pokrywającej ryzyko odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy za szkody wyrządzone przy wykonywaniu działalności gospodarczej, gdzie suma ubezpieczenia nie będzie niższa niż

400 000,00 zł. Kopie ubezpieczenia będą stanowić Załącznik nr 5 do Umowy, które Wykonawca zobowiązuje się dostarczać na bieżąco w okresie obowiązywania Umowy

§ 14

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Spory powstałe podczas realizacji Umowy będą rozstrzygane w sposób polubowny a w razie braku możliwości porozumienia za właściwy do rozstrzygania sporów uznaje się Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych w Umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Lista załączników:

Załącznik nr 1 – KRS,

Załącznik nr 2 – KRS,

Załącznik nr 3 – Lista budynków i lokali do pomiarów,

Załącznik nr 4 – Lista osób wykonujących zlecenie,

Załącznik nr 5 – Kopie ubezpieczenia.