

Projekt umowy

**Umowa serwisu i konserwacji dźwigów**  
zawarta w Warszawie w dniu .....r.  
zwana dalej „Umową”

pomiędzy:

1. **Warszawski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000384496, NIP 5252505251, REGON 142910462, o kapitale zakładowym w wysokości 40 273 009,00 złotych.
2. **PHN SPV 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/26, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000480793, NIP 525-256-84-41, REGON: 146922806, o kapitale zakładowym w wysokości 9 000 000,00 zł
3. **PHN SPV 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/32, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000480399, NIP 525-256-80-10, REGON: 146920919, o kapitale zakładowym w wysokości 4 726 800,00zł,
4. **PHN Wilanów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/51, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000770940, NIP 525-277-97-06, REGON: 382528541, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000 000,00 złotych,

w imieniu których działa:

Danuta Żygo – Prezes Zarządu,

5. **PHN SPV 9 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok V/33, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział KRS pod nr 0000604266, NIP 525-256-80-91, REGON 146920807, o kapitale zakładowym w wysokości 4.499.950,00 zł złotych,
6. **PHN SPV 10 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/34, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000605787, NIP 5252568317, REGON: 146922781, o kapitale zakładowym w wysokości 2 499 950,00 złotych.
7. **PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa al. Jana Pawła 12 lok. V/35, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602624, NIP 5252568085, REGON: 146920799, o kapitale zakładowym w wysokości 16 474 950,00 złotych.

w sprawie wyboru Wykonawcy usług w zakresie serwisu i konserwacji dźwigów zainstalowanych w budynkach znajdujących się na terenie m. st. Warszawy, Wrocławia, Poznania oraz Pruszkowa należących do spółek z Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A

Projekt umowy

8. **PHN SPV 12 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602917, NIP 5252569015, REGON: 146932087, o kapitale zakładowym w wysokości 1 028 400,00 złotych.
9. **PHN SPV 14 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/2, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000604712, NIP 5252606532, REGON: 360639476, o kapitale zakładowym w wysokości 55 000,00 złotych.
10. **PHN SPV 17 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa al. Jana Pawła 12 ok. V/5, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000603949, NIP 5252607098, REGON: 360665290, o kapitale zakładowym w wysokości 55 000,00 złotych
11. **PHN Foksal PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/43, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000610474, NIP 5252528625, REGON: 146002922, o kapitale zakładowym 60 000,00 złotych

reprezentowane przez:

komplementariusza, tj. spółkę **PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/50, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712408, NIP 5252735413, REGON: 369204372, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 złotych,

w imieniu której działa:

**Danuta Żygo – Prezes Zarządu**

12. **PHN SPV 15 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/3, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000632578, NIP 5252606992, REGON: 360660482, o kapitale zakładowym w wysokości 430 000,00 złotych,
13. **AGRO-MAN PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/42, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000610039, NIP 5261954511, REGON: 012479140, o kapitale zakładowym w wysokości 18 994 900,00 złotych,

reprezentowaną przez:

komplementariusza tj. spółkę **PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, 00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12, lok. V/38, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy

Projekt umowy

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000399972, NIP 5252520032, REGON: 145858319, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000,00 złotych, w imieniu którego działa:

**Danuta Żygo – Prezes Zarządu**

14. **Dalmor Spółka Akcyjna** z siedzibą w Gdyni, 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego 10, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000020227, NIP 5860102257, REGON: 190040621, o kapitale zakładowym w wysokości 48 167 770,00 złotych.

reprezentowaną przez:

**Aleksandrę Mietlicką – Prezes Zarządu**

zwanymi dalej łącznie jako „**Zleceniodawcą**” lub „spółki GK PHN”,  
(informacje odpowiadające odpisom aktualnym 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 A**)

a

..... z siedzibą w ....., kod pocztowy ....., ul. ...., NIP ....., REGON ....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ....., o kapitale zakładowym ..... PLN, reprezentowaną przez:

.....  
zwaną dalej „**Zleceniobiorcą**”  
(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 B**)

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

Zważywszy, że:

- 1) *Spółki GK PHN są właścicielami oraz dysponentami szeregu budynków, w szczególności komercyjnych, przeznaczonych pod wynajem,*
- 2) *W celu zapewnienia jednolitego zakresu oraz standardu świadczonych usług, wskazane jest powierzenie ich świadczenia profesjonalnemu podmiotowi,*
- 3) *Spółki GK PHN podpisały ze spółką Polski Holding Nieruchomości S.A. (zwaną dalej „PHN”) umowy, na mocy których PHN świadczy na ich rzecz usługi m.in. w obszarze usług serwisu i konserwacji dźwigów w tym związane z koordynacją i nadzorem na realizacją tych usług przez podmiot trzeci,*

Strony zgodnie postanawiają zawrzeć Umowę o następującej treści:

## § 1 Przedmiot umowy

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania usługę serwisu i konserwacji dźwigów zainstalowanych w budynkach należących do Zleceniobiorcy, których pełen wykaz *wraz z przyporządkowaniem do poszczególnych spółek GK PHN zawiera **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, (zwana dalej „Usługą”).*
2. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada odpowiednie przygotowanie, doświadczenie, koncesje i zezwolenia (w przypadku jeśli są wymagane) oraz wykwalifikowanych pracowników i środki techniczne niezbędne do profesjonalnego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową, wymagane w szczególności na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 667 ze zm.),
  - b) rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 18 lipca 2001 r. w sprawie trybu sprawdzania kwalifikacji wymaganych przy obsłudze i konserwacji urządzeń technicznych,
  - c) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu,
  - d) rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 29.10.2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego,
  - e) rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci – świadectwa kwalifikacyjne dla osób, które będą wykonywały prace na stanowisku EKSPLOATACJI w zakresie: obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych do 1 Kv,
  - f) rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci – świadectwa kwalifikacyjne dla osób, które będą wykonywały prace na stanowisku DOZORU w zakresie: obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych do 1 kV.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że uzyskał od Zleceniodawcy wszelkie informacje niezbędne i zasadne dla prawidłowego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową.
4. Zleceniobiorca oświadcza, że zapoznał się z budynkami w zakresie istotnym dla świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową oraz, że nie zgłasza do niego żadnych uwag.
5. Zleceniobiorca zobowiązuje się świadczyć Usługę objętą niniejszą Umową z zachowaniem wszelkich obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej działalności. Zleceniobiorca oświadcza, że wszystkie osoby, którymi będzie posługiwał się przy wykonaniu niniejszej Umowy będą posiadały niezbędne uprawnienia i kwalifikacje.
6. Zleceniobiorca nie może bez pisemnej zgody Zleceniodawcy powierzyć wykonania Usługi w części lub w całości innej osobie, ani też przelewać na nią swoich praw wynikających z Umowy pod rygorem rozwiązania przez Zleceniodawcę Umowy w trybie określonym w §13 ust. 2 Umowy. W razie wyrażenia zgody na wykonanie Usługi przez osoby trzecie, Zleceniobiorca jest odpowiedzialny wobec Zleceniodawcy za czynności tych osób jak za własne działania.

+

## § 2 Zobowiązania Zleceniobiorcy

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do:
  - a) wykonywania konserwacji dźwigów w terminach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
  - b) utrzymania dźwigów w stałym ruchu z wyłączeniem przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych, oraz z przyczyn nieleżących po stronie Zleceniobiorcy,
  - c) przygotowania dźwigów do badań przeprowadzanych przez Urząd Dozoru Technicznego („UDT”),
  - d) wykonywania pomiarów elektrycznych raz w roku dla potrzeb UDT (nieodpłatnie),
  - e) kontroli urządzeń bezpieczeństwa w terminach określonych przepisami Dozoru Technicznego oraz uczestnictwa w badaniach technicznych dźwigów wyznaczonych przez UDT,
  - f) sprawdzenia skuteczności zerowania i ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej dźwigów oraz sprawdzenia oporności izolacji przewodów instalacji elektrycznej dźwigów raz w roku do komisji UDT,
  - g) prowadzenia usługi pogotowia technicznego realizowanej przez całą dobę oraz w dni wolne od pracy,
  - h) podjęcia czynności naprawczych (pogotowie techniczne) w ciągu 2 godzin od chwili powiadomienia przez Zleceniodawcę o niesprawności dźwigu, a w obiektach hotelowych w czasie nie dłuższym niż 1 godzina,
  - i) podjęcia czynności związanych z uwolnieniem pasażerów (pogotowie techniczne) do 30 minut od chwili pozyskania informacji o konieczności interwencji (powiadomienie może być dokonane poprzez interkom, telefon, przez służby techniczne, administracyjne, ochronę lub osoby, które pozyskały informację o zdarzeniu),
  - j) do złożenia oferty w tym samym dniu roboczym jeśli zdarzenie nastąpi do godziny 15.00 a w przypadku zdarzenia, które wystąpiło po godzinie 15.00 następnego dnia roboczego (w przypadku napraw wymagających zakupu dodatkowych części)
  - k) usuwania śmieci i innych zanieczyszczeń z podszybia, szybu i dachu kabin dźwigów podczas wykonywania czynności konserwacyjnych lub naprawczych,
  - l) *zapewnienia obecności konserwatora przez min. 3 godziny dziennie (w dni robocze) w budynku przy ul. Stawki 2 w Warszawie, w celu przeprowadzenia czynności regulacyjnych i konserwacyjnych.*
2. Szczegółowy zakres obowiązków Zleceniobiorcy do wykonania minimum raz w miesiącu określony jest w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy - „Opis Przedmiotu Zamówienia”
3. Roboty dodatkowe wychodzące poza szczegółowy zakres określony w Załączniku nr 2 oraz naprawy spowodowane dewastacją będą wykonywane na podstawie odrębnych pisemnych zleceń wystawionych po zaakceptowaniu oferty cenowej Zleceniobiorcy (koszt materiałów oraz ilość roboczogodzin), przy uwzględnieniu stawki roboczogodziny, zgodnej z § 5 pkt. 6 Umowy. W celu skrócenia przestoju urządzenia, spowodowanego dewastacją, Zleceniobiorca po otrzymaniu zawiadomienia od Zleceniodawcy o powyższym fakcie w formie telefonu lub emaila traktuje je jako odrębne zlecenie w przypadku, gdy naprawa będzie miała miejsce po godzinach pracy wskazanych w §3 i przedstawia orientacyjny koszt naprawy, a po jego zaakceptowaniu przez Zleceniodawcę, przystępuje do naprawy.
4. Zleceniobiorca będzie realizował przedmiot zamówienia, o którym mowa w §1 Umowy, w działających budynkach z czynnymi urządzeniami i instalacjami. Zleceniobiorca będzie wykonywał Usługę przy użyciu

Projekt umowy

własnych narzędzi i sprzętu, jak również będzie zaopatrywał swoich pracowników we własnym zakresie i na własny koszt w obuwiu i odzież roboczą i ochronną.

5. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przedstawienia nie mniej niż jeden raz w miesiącu protokołów wraz z rejestrem wykonanych czynności konserwacyjnych/serwisowych/naprawczych i wykazem wymienionych części/podzespołów. Wzory protokołów stanowią odpowiednio **Załącznik nr 4a i 4b**.
6. Zleceniobiorca udzieli co najmniej 24 (dwadzieścia cztery) miesięcznej gwarancji na prace naprawcze oraz 24 (dwadzieścia cztery) miesięcznej gwarancji na wymienione elementy/podzespoły w dźwigach. Okres gwarancji rozpoczyna bieg każdorazowo po realizacji naprawy lub wymianie elementu/podzespołu. W przypadku dłuższych okresów gwarancyjnych udzielonych przez producentów elementów i podzespołów okres gwarancji na wykonanie robót udzielony Zleceniodawcy ma być wydłużony do tego okresu.
7. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji wad, Zleceniodawca poinformuje o tym Zleceniobiorcę piśmie, wyznaczając mu realny termin na ich usunięcie.
8. W przypadku nie usunięcia przez Zleceniobiorcę wad ujawnionych w okresie gwarancji w terminie wyznaczonym przez Zleceniodawcę, Zleceniodawca ma prawo powierzenia usunięcia wad innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Zleceniobiorcy.
9. Zleceniobiorca po zakończeniu każdej ze świadczonych Usług odbioru wyda Zleceniodawcy dokumenty dotyczące dostarczonych materiałów i usług.
10. Zleceniobiorca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od daty podpisania Umowy zgodnie z przedmiotem zamówienia określonym w §1 Umowy, do wykonania protokołów zerowych dla każdego dźwigu. Protokoły te będą zawierały aktualny stan techniczny urządzeń oraz zalecenia dla ich dalszej eksploatacji
11. Zleceniobiorca zobowiązuje się do zapewnienia koordynatora sprawującego nadzór nad pracownikami dedykowanymi do konserwacji dźwigów należących do Zleceniodawcy.
12. Niezależnie od obowiązków określonych w **Załączniku nr 2 do Umowy**, Zleceniobiorca zobowiązany jest do wykonywania wszelkich działań niezbędnych do prawidłowego wykonania Usługi określonej w § 1 ust. 1 Umowy, oraz do chronienia w niezbędnym zakresie interesów Zleceniodawcy.

### § 3

#### Czas pracy

1. Wszystkie prace konserwacyjne lub naprawy Zleceniobiorca wykonuje na bieżąco w godzinach pracy tj. 7.30 – 15.30.
2. Mniejsze zakłócenia pracy urządzeń i usterki, które nie wymagają wymiany części usuwane będą w koniecznych przypadkach także poza godzinami, o których mowa w ust. 1 powyżej.
3. Zleceniobiorca zapewnia całodobową obsługę Pogotowia Dźwigowego. W tym celu Zleceniobiorca zapewni dla użytkowników dźwigów co najmniej dwa numery telefonów, czynne całodobowo, na które zgłaszane będą przestoje i usterki w pracy dźwigów.

## § 4

### Obowiązki Zleceniodawcy

1. Zleceniodawca zobowiązuje się do współdziałania ze Zleceniobiorcą w niezbędnym zakresie w celu umożliwienia mu prawidłowego świadczenia Usługi, o której mowa §1 ust 1 Umowy, w tym w szczególności zapewnienie swobodnego dostępu do urządzeń objętych niniejszą Umową oraz udzielania Zleceniobiorcy wszelkich informacji niezbędnych do prawidłowego wykonywania przez niego obowiązków.
2. Lista Zarządców poszczególnych budynków stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

## § 5

### Wynagrodzenie

1. Za świadczoną Usługę na podstawie Umowy Zleceniobiorcy przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w kwocie netto ..... zł (słownie: .....),. Powyższa kwota zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), który zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi według obowiązujących zasad i stawek. Wynagrodzenie w rozbiciu na poszczególne budynki zostało określone w **Załączniku nr 5**. Faktury VAT wystawiane będą na poszczególne spółki GK PHN wskazane w preambule Umowy w ostatnim dniu roboczym miesiąca, którego będą dotyczyły.
2. Wynagrodzenie Zleceniobiorcy płatne będzie do 21 dni od dnia doręczenia Zleceniodawcy prawidłowo wystawionej pod względem formalno-rachunkowym faktury VAT. Zleceniobiorca wystawiając fakturę jest zobowiązany wskazać na niej budynek, którego dotyczy faktura, oraz wystawić fakturę spółce wskazanej w **Załączniku nr 5** jako właściciel/dysponent budynku, którego dotyczy dana faktura. Faktury będą wystawiane w formie papierowej.
3. W przypadku zwłoki Zleceniodawcy z zapłatą, Zleceniobiorca upoważniony jest do naliczenia odsetek ustawowych.
4. W przypadku opublikowania przepisów prawa, mających wpływ na wysokość kosztów związanych z wykonaniem Umowy, tj.:
  - a. zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - b. zmieniających zasady podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu (w szczególności wprowadzających objęcie wszystkich umów zlecenia obowiązkowymi ubezpieczeniami społecznymi) lub wysokości składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne,
  - c. zmieniających zasady udzielenia lub wysokość pomocy publicznej w związku z zatrudnieniem osób niepełnosprawnych lub w inny sposób wykluczonych z rynku pracy,
  - d. zmieniających zasady gromadzenia i wysokości wpłat podstawowych do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych,

wynagrodzenie Zleceniobiorcy określone w ust. 1 powyżej może ulec zmianie w drodze aneksu do Umowy. Propozycja zmiany wynagrodzenia zostanie przedstawiona Zleceniodawcy w pisemnym oświadczeniu Zleceniobiorcy. Do oświadczenia zostanie załączone odpowiednie wyliczenie wzrostu kosztów.

Projekt umowy

5. Rozliczenie kosztów wykorzystanych przy pracach materiałów/części/podzespołów/innych następowało będzie w oparciu o uprzednio przedstawioną i pisemnie zaakceptowaną przez Zleceniodawcę ofertę, w której uwzględniony będzie zakup materiałów potwierdzony załączonymi kopiami faktur źródłowych.
6. Wykonywanie napraw, w tym wymiana urządzeń, odbywać się będzie w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 i nie będzie obciążane dodatkową stawką za roboczogodzinę, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku gdy prace, o których mowa poniżej wykonywane będą po godzinach pracy serwisu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządcy budynku oraz w przypadku uzyskania od Zarządcy budynku zlecenia dodatkowych prac, wynagrodzenie będzie płatne wg stawki roboczogodziny, która wynosi ..... zł netto ( słownie: .....zł netto). Powyższa kwota zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT). Rozliczenie prac, za które Zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie wg stawki roboczogodziny dokonywane będzie na podstawie protokołów powykonawczych, podpisanych przez Zarządcę budynku i Zleceniobiorcę.
7. Dopuszcza się zmianę zakresu Umowy oraz wynagrodzenia polegającą na zmianie ilości urządzeń dźwigowych, w szczególności w związku ze zmianą ilości budynków, na podstawie pisemnego zlecenia Zleceniodawcy. W przypadku zwiększenia ilości urządzeń dźwigowych zmiana taka będzie skuteczna po upływie trzech dni roboczych od doręczenia zlecenia Zleceniobiorcy na adres e-mail wskazany w § 12 ust. 3 pkt 2 Umowy, a w przypadku zmniejszenia ilości urządzeń dźwigowych – zmiana taka będzie skuteczna od kolejnego miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany ilości urządzeń dźwigowych wysokość łącznego wynagrodzenia miesięcznego będzie podlegać zmianie o ustaloną stawkę za konserwację jednej sztuki urządzenia dźwigowego, określonego na podstawie pkt. I ust. 4 i ust. 5 Załącznika nr 2 do Umowy – Opis Przedmiotu Zamówienia.

## § 6

### Prawa autorskie

1. Zleceniobiorca w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 powyżej, przenosi na Zleceniodawcę z chwilą wykonania poszczególnych usług autorskie prawa majątkowe do wykonanej dokumentacji (utwór) dotyczącej Usługi, na następujących polach eksploatacji:
  - 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu - wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
  - 2) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utwór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;
  - 3) w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony w pkt 2 - publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.
2. Zleceniobiorca z chwilą wykonania poszczególnych Usług przenosi na Zleceniodawcę prawo do wykonywania autorskich praw zależnych.
3. Zleceniobiorca po wykonaniu poszczególnych usług przekaże Zleceniodawcy, licencje, kody źródłowe, klucze dostępu, pliki konfiguracyjne i inne dokumenty i zabezpieczenia niezbędne do eksploatacji zainstalowanych urządzeń.



## § 7 Opłaty dodatkowe

1. Zleceniodawca pokrywa opłaty związane z badaniami przeprowadzonymi przez Inspektorat Dozoru Technicznego.
2. Opłaty za badania z wynikiem negatywnym na skutek zaniedbań w usłudze konserwacyjnej obciążają Zleceniobiorcę.
3. W przypadku zastrzeżeń do stanu technicznego dźwigu, Zleceniodawca ma prawo zażądać nadzwyczajnego badania przez Kontrolę Jakości Zleceniobiorcy lub Inspektorat Dozoru Technicznego. W przypadku potwierdzenia przez którąkolwiek ze służb zastrzeżeń Zleceniodawcy, koszty badania obciążają Zleceniobiorcę.

## § 8 Odpowiedzialność odszkodowawcza

1. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zleceniodawcy oraz Najemcom poszczególnych lokali w budynkach należących do Zleceniodawcy lub osobom trzecim na skutek jego działań oraz na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania jego obowiązków.
2. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonaniu niniejszej Umowy jak za działania własne.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że w związku z prowadzoną działalnością posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę .....zł (słownie: ..... złotych). Zleceniobiorca zobowiązuje się utrzymywać ubezpieczenie OC w renomowanym towarzystwie ubezpieczeniowym, w kwocie nie niższej niż .....zł (słownie: .....złotych) przez cały okres trwania niniejszej umowy na jedno i wszystkie zdarzenia, dedykowane tylko do kontraktu ze Zleceniodawcą i dostarczać Zleceniodawcy stosowną polisę najdalej w ostatnim dniu objętym uprzednio obowiązującym ubezpieczeniem oraz dodatkowo na każde żądanie Zleceniodawcy. Kopia polisy stanowi **Załącznik nr 7** do niniejszej Umowy.
4. Zleceniobiorca zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w kwocie wynoszącej 2% łącznej wartości wynagrodzenia netto za realizację Usług należnego Zleceniobiorcy za cały okres obowiązywania Umowy tj. kwotę ..... („Kaucja”). Zabezpieczenie zostanie wniesione na rachunek bankowy spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. numer ..... w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku braku wpłaty powyższego zabezpieczenia w wyznaczonym terminie, Zleceniodawca może rozwiązać niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym z winy Zleceniobiorcy. Zleceniodawca dopuszcza możliwość wniesienia zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. W takim przypadku powinna być ona bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie zaś jej treść podlega akceptacji przez Zamawiającego przed jej wystawieniem. Beneficjentem gwarancji będzie Polski Holding Nieruchomości S.A. w Warszawie. Kopia gwarancji stanowić będzie **Załącznik nr 8** do Umowy.
5. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie pieniężnej – przelew - uważa się termin uznania na rachunku bankowego wskazanego w ust. 4 powyżej.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone na pisemny wniosek Zleceniobiorcy, w terminie 21 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy przypadku, gdy Zamawiający rozwiąże Umowę z przyczyn leżących po stronie Zleceniobiorcy. W takim przypadku wniesione przez

Projekt umowy

Zleceniobiorcę zabezpieczenie może zostać zatrzymane przez Zamawiającego na poczet kary umownej określonej w § 9, jak również odszkodowania.

7. *Strony postanawiają, że każda ze spółek GK PHN odpowiada wobec Zleceniobiorcy wyłącznie za własne działania i zaniechania i spółki GK PHN nie odpowiadają wobec Zleceniobiorcy solidarnie.*

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli prawidłowości wykonywania Usług. Zleceniodawca zastrzega sobie także prawo do wydawania poleceń pracownikom w ramach pełnionych przez nich obowiązków oraz informowania Zleceniobiorcy o wszelkich nieprawidłowościach.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków przez Zleceniobiorcę określonych w niniejszej Umowie, Zleceniodawca upoważniony jest do naliczenia kary umownej wysokości:
  - 1) 50 zł netto (słownie: pięćdziesiąt złotych) za nieterminowe wykonanie konserwacji, o której mowa w § 2 ust. 1 lit. a od każdego dźwigu, którego to dotyczy,
  - 2) 100 zł netto (słownie: sto złotych) za nieterminowe podjęcie czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. h - i,
  - 3) 20 zł netto (słownie: dwadzieścia złotych) za nieterminowe podjęcie czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. j,
  - 4) 20 zł netto (słownie: dwadzieścia złotych) za nieterminowe podjęcie czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. l od każdego dźwigu, którego to dotyczy,
  - 5) 40 zł netto (słownie: dwadzieścia złotych) za nieterminowe podjęcie czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. m od każdego dźwigu, którego to dotyczy;
  - 6) 20% (słownie: dziesięciu procent) całkowitego wynagrodzenia w całym okresie trwania Umowy netto, w przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Zleceniobiorcy.

Za przyczyny leżące po stronie Zleceniobiorcy uznaje się niewykonywanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy mimo pisemnego wezwania przez Zleceniodawcę, lub w przypadku, gdy zaistnieją przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie restrukturyzacji lub innych wynikających ze złego stanu finansowego Zleceniobiorcy.

3. Zleceniodawca upoważniony jest do potrącania kar umownych z wynagrodzenia Zleceniobiorcy.
4. Zleceniodawca uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania w kwocie przekraczającej wartość kar umownych.
5. W przypadku bezskutecznego wezwania Zleceniobiorcy do usunięcia naruszenia, Zleceniodawca ma prawo do powierzenia świadczenia Usługi w zakresie danego naruszenia podmiotowi trzeciemu.

## **§ 10**

### **Przetwarzanie informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną**

1. Zleceniobiorca jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji, danych i wiedzy, bez względu na formę ich utrwalenia, stanowiących tajemnicę Zleceniodawcy, uzyskanych w trakcie wykonywania Umowy.
2. W szczególności Zleceniobiorca jest zobowiązany zachować w tajemnicy pozyskane od Zleceniodawcy informacje dotyczące rozmieszczenia i konfiguracji infrastruktury techniczno-systemowej sieci oraz stosowanych zabezpieczeń.
3. Uzyskane przez Zleceniobiorcę, w związku z wykonywaniem Umowy, informacje nie mogą być wykorzystane do innego celu, niż do realizacji Umowy.
4. Zobowiązanie do zachowania w tajemnicy nie dotyczy informacji, które:
  - 1) stały się publicznie dostępne bez naruszenia przez Zleceniobiorcę postanowień Umowy,
  - 2) były znane przed otrzymaniem ich od Zleceniodawcy i nie były objęte zobowiązaniem do zachowania w tajemnicy wobec jakiegokolwiek podmiotu,
  - 3) podlegają ujawnieniu na mocy przepisów prawa.
5. W terminie 5 dni roboczych od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Zleceniobiorca zobowiązany jest do zwrotu Zleceniodawcy lub zniszczenia wszelkich materiałów zawierających informację stanowiącą tajemnicę Zleceniodawcy, jakie otrzymał lub wytworzył w związku z wykonywaniem Umowy, za wyjątkiem jednej kopii ww. materiałów niezbędnych do ewentualnego dochodzenia roszczeń, które zostaną zniszczone z upływem terminu przedawnienia roszczeń. Zleceniobiorca zapewni tym materiałom ochronę w stopniu co najmniej równym poziomowi ochrony, na jakim chroni własne informacje. Potwierdzenie zwrotu ww. materiałów dokumentuje się w protokole, który podpisują Zleceniodawca i Zleceniobiorca. Niezwłocznie po upływie terminu przedawnienia potencjalnych roszczeń Zleceniobiorca informuje pisemnie Zleceniodawcę o zniszczeniu kopii materiałów pozostawionych do ewentualnego dochodzenia roszczeń.
6. Osoby wykonujące zadania w związku z realizacją Umowy na terenie budynków, pomieszczeń lub części pomieszczeń użytkowanych przez Zleceniodawcę są zobowiązane do przestrzegania obowiązujących u Zleceniodawcy uregulowań wewnętrznych dotyczących bezpieczeństwa informacji. Wszystkie osoby biorące udział w realizacji przedmiotu umowy zostaną poinformowane o poufnym charakterze informacji oraz zobowiązane do zachowania ich w poufności. W takim przypadku Zleceniobiorca odpowiedzialny jest za wszelkie naruszenia dokonane przez takie osoby, włącznie z odpowiedzialnością materialną.
7. Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość dochodzenia roszczeń wobec Zleceniobiorcy, w wypadku wyrządzenia przez niego szkód Zleceniobiorcy lub osobom trzecim, będących wynikiem naruszenia bezpieczeństwa informacji, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

## **§ 11**

### **Zakaz przenoszenia praw**

1. Zleceniobiorca nie ma prawa przenosić jakichkolwiek praw lub obowiązków z niniejszej Umowy na osoby trzecie. Zleceniobiorca zobowiązuje się w szczególności do nieprzenoszenia na osoby trzecie (w tym podmioty windykacyjne) przysługujących mu roszczeń o zapłatę wynagrodzenia.

Projekt umowy

2. Każda ze spółek GK PHN jest uprawniona do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz podmiotu nabywającego dany budynek, na co Zleceniobiorca niniejszym wyraża zgodę.
3. Strony postanawiają, że przystąpienie do Umowy nowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej PHN może nastąpić na podstawie pisemnego oświadczenia skierowanego do Zleceniobiorcy i przekazania nowej treści **Załącznika nr 1** oraz **nr 5** i w przypadku takiej konieczności **Załącznika nr 3**, uwzględniającej dokonaną zmianę.

## § 12

### Przedstawiciele i powiadomienia

1. Wszelkie powiadomienia związane z wykonaniem niniejszej Umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie osobiście lub wysyłane na adresy podane w komparycji niniejszej Umowy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. O każdej zmianie adresu do korespondencji Strona zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę na piśmie. W braku takiego powiadomienia pisma wysłane na poprzednio podany adres będą uznane za skutecznie doręczone.
3. W kontaktach roboczych pomiędzy stronami, strony wyznaczają następujących przedstawicieli:  
Zleceniodawca – każdorazowy Zarządca danego budynku wyznaczony przez spółkę Polski Holding Nieruchomości S.A. – lista Zarządców stanowi **Załącznik nr 3**  
Zleceniobiorca .....
4. Każda ze Stron może w dowolnym momencie dokonać zmiany przedstawiciela, informując o tym niezwłocznie drugą Stronę na piśmie. Zmiana przedstawiciela nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.
5. *[Zapisy dotyczące ochrony danych osobowych sformułowane będą w oparciu o formę prawną Zleceniobiorcy]*

## § 13

### Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. 36 miesięcy i wchodzi w życie z dniem 01.05.2020r. z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, dla których Umowa planowana jest w okresach późniejszych, zgodnie z **Załącznikiem nr 1**.
2. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w trybie natychmiastowym przed upływem okresu na jaki Umowa została zawarta, jeżeli Strona druga w sposób rażący narusza zapisy Umowy, pod warunkiem nieskutecznego pisemnego wezwania drugiej Strony do wypełnienia zobowiązań Umowy, jak również w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających złożenia wniosku o upadłość Zleceniobiorcy lub innego wniosku będącego wynikiem pogorszenia sytuacji finansowej Zleceniobiorcy. W przypadku uzasadnionej wątpliwości Zleceniodawca może żądać od Zleceniobiorcy dokumentów potwierdzających jego sytuację finansową.
3. *Rozwiązanie Umowy przez jedną ze spółek Zleceniodawcy ma skutek prawny w postaci rozwiązania Umowy wobec wszystkich spółek Zleceniodawcy, będących stroną Umowy.*

## § 14

### Przepisy końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
4. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności innych postanowień Umowy. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek

Projekt umowy

z postanowień Umowy, Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, mającym podobne konsekwencje ekonomiczne dla Stron, o ile nie spowoduje to zmiany istotnych warunków Umowy, a bezwzględnie obowiązujące przepisy, które znajdują zastosowanie w miejsce nieważnych lub bezskutecznych postanowień, nie stanowią inaczej.

5. Wszelkie spory mogące wyniknąć między Stronami w trakcie realizacji niniejszej Umowy oraz w związku z nią rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla Zleceniodawcy.
6. Umowę sporządzono w *piętnastu* jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym dla Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A..

**Wykaz załączników:**

1. Załącznik A - 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 dotycząca Zleceniodawcy.
2. Załącznik B - 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 dotycząca Zleceniobiorcy.
3. Załącznik nr 1 – Wykaz spółek GK PHN objętych Umową i wykaz urządzeń objętych Umową
4. Załącznik nr 2 – Opis Przedmiotu Zamówienia
5. Załącznik nr 3 – Lista Administratorów i Zarządców GK PHN
6. Załącznik nr 4a – Wzór protokołu wykonanych czynności konserwacyjnych
7. Załącznik nr 4b – Wzór protokołu z wykazem wymienionych części/podzespołów
7. Załącznik nr 5 –Zestawienie stawek jednostkowych za usługi serwisowania i konserwacji urządzeń dźwigowych
9. Załącznik nr 6- Informacja o ochronie danych osobowych.
10. Załącznik nr 7 – kopia polisy OC
11. Załącznik nr 8 – kopia zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Zleceniodawca

Zleceniobiorca

.....

.....