

U M O W A

zawarta dnia 2020 roku w Warszawie pomiędzy:

1. PHN SPV 16 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła II 12 V/4, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000603939, NIP 5252606963, REGON: 360661180 o kapitale zakładowym w wysokości 55 000,00 złotych,

które reprezentuje:

komplementariusz PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 12, lok. V/50, 00-124 Warszawa, 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 którego działa:

Pani Danuta Żygo – Prezes Zarządu,

zwanym dalej „**Zleceniodawcą**” lub „Spółką” lub „Spółka GK PHN

a

.....,-....., ul., wpisanym do
..... w pod numerem
Kapitał zakładowy: zł. NIP, REGON reprezentowanym przez:

1.

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 1**).

Zleceniodawca i Zleceniobiorca zwani są dalej łącznie „**Stronami**”, a odrębnie „**Stroną**”.

Zważywszy, że:

1. Spółka jest właścicielem oraz dysponentem nieruchomości budynkowej, w szczególności komercyjnej, przeznaczonej pod wynajem,
2. W celu zapewnienia jednolitego zakresu oraz standardu świadczonych usług sprzątania, jak również redukcji kosztów w tym zakresie, wskazane jest powierzenie ich świadczenie jednemu profesjonalnemu podmiotowi

3. Spółka GK PHN podpisała z Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. („PHN”) umowę, na mocy której PHN świadczy na jej rzecz usługi m.in. w obszarze z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomością, w tym związane z koordynacją i nadzorem nad realizacją tych usług przed podmiot trzeci.

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia przeprowadzonego przez PHN w trybie przetargu nieograniczonego na usługę sprzątania nieruchomości Spółki położonej w Gdyni, Strony zgodnie postanawiają zawrzeć Umowę („Umowa”) o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do realizacji usługę w sprzątania części wspólnych budynku i terenu zewnętrznego („Usługa/i”) w nieruchomości należącej do spółki Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.. zlokalizowanej w Gdyni.
2. Integralną częścią niniejszej Umowy jest **Zapytanie ofertowe** wraz z formularzem oferty przedstawionym w trakcie trwania procedury przetargowej, które stanowi **Załącznik nr 3 i 4** do Umowy.
3. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do realizacji Usługę:
 - a. regularnego sprzątania części wspólnych budynków, zgodnie z zakresem i częstotliwością realizacji Usługi,
 - b. regularnego sprzątania terenu zewnętrznego, zgodnie z zakresem i częstotliwością realizacji Usługi,
 - c. regularnego odśnieżania terenu zewnętrznego, utrzymania terenu utwardzonego usuwając śnieg i lód wraz z wywozem w okresie zimowym, zgodnie z zakresem i częstotliwością realizacji Usługi,
 - d. zapewnienie serwisu dziennego w budynku, zgodnie z zakresem i częstotliwością realizacji Usługi,
 - e. dezynfekcję nieruchomości w okresie trwania pandemii spowodowanej wirusem COVID- 19, zgodnie z zakresem i częstotliwością Usługi. Usługa dotycząca dezynfekcji, po zakończeniu pandemii zostanie wyłączona z ryczału, na podstawie dwustronnie podpisanego porozumienia/aneksu.
4. Szczegółowy zakres Usługi i częstotliwość wykonywania ustalono w załącznikach stanowiących **Załącznik nr 1B do Zapytania ofertowego** oraz **Załącznik nr 2B do Zapytania ofertowego**, który jest integralną częścią niniejszej umowy.

WARUNKI REALIZACJI

§ 2

1. Zleceniodawca zapewni pracowników dyspozycyjnych w czasie wymaganym dla danego zadania.
2. Zleceniodawca przedłoży Zleceniobiorcy Kartę Kontroli Prac, stanowiącą **Załącznik nr 5 do Umowy**, do której strony Umowy wpisywać będą uwagi związane z wykonaniem prac będących przedmiotem niniejszej umowy, jak również bieżące zalecenia pod adresem Zleceniobiorcy.

Projekt umowy – Zadanie nr 3

-
3. Zleceniodawca powierza zarządcom i administratorom nadzór i kontrolę nad wykonywaniem Usług i upoważnia do dokonywania wpisów w Karcie Kontroli Prac, określonej w **Załączniku nr 5** do Umowy. Zastrzeżenia Zleceniodawcy dotyczące jakości usług Zleceniobiorcy wpisane do Karty Kontroli Prac i uznane przez Zleceniodawcę i Zleceniobiorcę mogą stanowić podstawę do zmniejszenia należnego wynagrodzenia określonego w § 3 Umowy. W wypadku zmiany osoby uprawnionej do wykonywania w/w czynności w imieniu Zleceniodawcy, Zleceniodawca zawiadomi Zleceniobiorcę e-mailem na adres: oraz pisemnie na adres: o tym fakcie, ze wskazaniem osoby upoważnionej do wykonywania w/w czynności w imieniu Zleceniodawcy.
 4. Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość zmiany zakresu przedmiotu zamówienia w trakcie trwania Umowy przez zmianę ilości obiektów, wskazanych w **Załączniku nr 6** do Umowy, poprzez dołączanie kolejnych obiektów. Każdorazowa zmiana (zwiększenie) liczby obiektów wskazanych w **Załączniku nr 6** do Umowy, związana będzie ze zmianą wynagrodzenia ryczałtowego. W przypadku zwiększenia ilości obiektów wynagrodzenie ryczałtowe zostanie zwiększone o ustalone stawki za metr kwadratowy w wysokości wskazanej w ofercie stanowiącej **Załącznik nr 4** do Umowy.
 5. Zleceniobiorca jest zobowiązany przyjąć do realizacji zwiększenie zakresu przedmiotu na podstawie każdorazowo zawieranego aneksu do Umowy, z zastrzeżeniem zachowania zasad zmian wynagrodzenia wskazanych w ust. 4.
 6. W przypadku gdy dodanie obiektu wiązać się będzie z koniecznością przystąpienia do Umowy spółki z GK PHN, nie będącej jej Stroną, Zleceniobiorca niniejszym wyraża zgodę na jej przystąpienie, na warunkach określonych w Umowie dla Spółki GK PHN. Przystąpienie ww. podmiotu nastąpi każdorazowo na podstawie aneksu do Umowy
 7. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo żądania zmiany osób, za pomocą których Zleceniobiorca wykonuje powyższą Umowę, bez podania przyczyn tych zmian. Żądanie Zleceniodawcy jest dla Zleceniobiorcy wiążące.
 8. Zleceniodawcy przysługuje prawo odmowy wstępu lub natychmiastowego usunięcia z pomieszczeń placówki osób:
 - a. których działania lub zaniechania przy wykonywaniu czynności objętych niniejszą umową w ocenie Zleceniodawcy stwarzają zagrożenie dla informacji określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu;
 - b. co do których Zleceniobiorca nie dopełnił obowiązków określonych w § 2 ust.10 – 13 niniejszej umowy.
 9. Zleceniodawca umożliwi wykonywanie Usługi poprzez:
 - a. Zapewnienie dostępu do rejonów objętych Usługą w dniach i godzinach wyznaczonych przez Zleceniodawcę
 - b. Bezpłatne udostępnienie Zleceniobiorcy pomieszczeń na terenie obiektu, niezbędnych do prawidłowego wykonywania usługi, w miejscach w których jest to możliwe
 - c. Bezpłatne udostępnienie Zleceniobiorcy dostępu do mediów w miejscach, w których jest to możliwe:
 - 1) bezpłatne udostępnienie Zleceniobiorcy dostępu do wody bieżącej o jakości wody pitnej,
 - 2) bezpłatne udostępnienie Zleceniobiorcy dostępu do kanalizacji komunalnej,
 - 3) wskazanie Zleceniobiorcy miejsca do wylewania brudnej wody z mycia powierzchni,
 - 4) wskazanie Zleceniobiorcy bezpłatnego pomieszczenia do ładowania akumulatorów trakcyjnych, maszyn i urządzeń wykorzystywanych do świadczenia usługi. Pomieszczenia ładowania wyposażone będzie w instalację elektryczną prądu przemiennego 230V, 50 Hz, zabezpieczoną bezpiecznikiem o amperażu odpowiednim do rodzaju użytych prostowników,

- 5) wskazanie Zleceniobiorcy miejsca (pojemniki, kontenery itp.) do którego będą wynoszone odpady komunalne i inne odpady wytwarzane przez Zleceniodawcę
- 6) zapewnienie Zleceniobiorcy warunków pracy w miejscu wykonywania usługi zgodnych z przepisami p.poż. i bhp.
10. Zleceniodawca odpowiada za stan zabezpieczenia poszczególnych obiektów (dotyczy to w szczególności: zamków, zamknięć, oświetlenia, ogrodzenia, zabezpieczenia p.poż. itp.)
11. Zleceniobiorca zobowiązany jest do przestrzegania „Regulaminu Budynku” na terenie obiektu objętego zakresem zamówienia, a tym samym do przedkładania Zleceniodawcy wykazu osób wykonujących prace w ramach niniejszej Umowy. W przypadku każdorazowej zmiany osób ma obowiązek aktualizowania listy tych osób, co najmniej na 1 dzień przed przystąpieniem przez te osoby do wykonywania czynności w pomieszczeniach Zleceniodawcy. Zleceniobiorca oświadcza, iż zapoznał się z „Regulaminem budynku”.
12. Zleceniobiorca zobowiązany jest uzyskać od pracowników wykonujących prace w obiekcie pisemne zobowiązania o zapoznaniu się z Regulaminem Budynku i Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego na obiekcie. Na każde żądanie Zleceniodawcy zobowiązany jest okazać w/w oświadczenia.
13. Zleceniobiorca zobowiązany jest uzyskać od pracowników wykonujących prace na obiekcie pisemne zobowiązania o zachowaniu tajemnicy wszelkich informacji związanych z bezpieczeństwem obiektu. Na każde żądanie Zleceniodawcy Zleceniobiorca obowiązany jest okazać w/w oświadczenia.
14. Zleceniobiorca zobowiązany jest do posiadania możliwości zgłaszania, pod jeden numer telefonu, problemów związanych z realizacją Usługi bądź awarii w godzinach pracy, a także powinien zapewnić możliwość zgłaszania sytuacji awaryjnych po godzinach pracy, w trybie 7/24. Zleceniobiorca przekaze Zleceniodawcy, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, właściwe numery telefonów, z opisaniem imiennym.
15. Usługi wykonywane będą przy użyciu sprzętu i materiałów Zleceniobiorcy. Sprzątane pomieszczenia zaopatrywane będą w środki czystości i sanitarne przez Zleceniobiorcę (w tym w papier toaletowy, ręczniki papierowe/bawełniane, nakładki sedesowe, mydło oraz inne środki chemiczne (w tym sól, piach, mieszkankę piaskowo-solną do posypywania terenów odladzanych i odśnieżanych) niezbędne do utrzymania czystości powierzonych obiektu). Koszty zakupu sprzętu i materiałów, o których mowa w niniejszym paragrafie, pokrywa Zleceniobiorca, na podstawie faktury zakupowej, bez stosowania narzutu.
16. Zleceniobiorca zobowiązany jest posiadać na wszystkie środki i artykuły higieniczne używane podczas świadczenia Usługi certyfikaty bezpieczeństwa/deklaracje zgodności i świadectwo Państwowego Instytutu Higieny oraz atesty dopuszczające do stosowania w pomieszczeniach, w których przebywają ludzie i gwarantujące zachowanie właściwej higieny sanitarnej oraz nie powodujących utraty gwarancji.
17. Zleceniobiorca oświadcza, że:
 - a) posiada odpowiednie doświadczenie, przygotowanie, potencjał organizacyjny niezbędny do realizacji świadczenia Usługi,
 - b) posiada uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej Umową, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania oraz wszelkie koncesje i zezwolenia (w przypadku jeśli są wymagane przepisami prawa)
 - c) posiada wykwalifikowanych pracowników i środki techniczne niezbędne do profesjonalnego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową
 - d) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

18. Zleceniobiorca oświadcza, że uzyskał od Zleceniodawcy wszelkie informacje niezbędne i zasadne dla prawidłowego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową.
19. Zleceniobiorca zobowiązuje się świadczyć Usługę objętą niniejszą Umową z zachowaniem wszelkich obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej działalności z zachowaniem należytej staranności.
20. Zleceniobiorca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność Usługi z zaleceniami zarządcy nieruchomości.
21. Zleceniobiorca w czasie wykonywania usługi zobowiązany jest do:
 - a) pozostawienie należytego porządku po wykonanej Usłudze
 - b) przestrzegania przepisów bhp i p.poż. w czasie wykonywania Usługi
 - c) ponoszenia odpowiedzialności za szkody w mieniu Zleceniodawcy powstałe w związku z realizacją Usługi oraz w skutek innych działań lub zaniechań osób działających na zlecenie lub w imieniu Zleceniobiorcy.
22. Zleceniobiorca zobowiązuje się do złożenia oświadczenia, że jest wytwarzającym i posiadaczem własnych odpadów oraz zobowiązuje się do przestrzegania powszechnie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności ewidencjonowania, o ile obowiązek taki wynika z przepisów prawa.
23. Zleceniobiorca, w ramach wynagrodzenia, zobowiązuje się do usuwania wszelkich odpadów powstałych w toku realizacji Usługi, w tym opakowań, wkładów, pozostałości po środkach czystości, środków czystości, których termin przydatności upłynął, z uwzględnieniem przepisów ustawy o odpadach, przyjmując pełną odpowiedzialność za gospodarowanie odpadami powstałymi w związku lub przy okazji wykonywania Usługi. W przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku, Zleceniodawca uprawniony będzie do wykonania tych czynności na koszt i ryzyko Zleceniobiorcy.
24. Zleceniobiorca obowiązany jest do pozostawiania odpadów komunalnych pochodzących z pomieszczeń Zleceniodawcy w sposób i w miejscach do tego przeznaczonych, wskazanych przez Zleceniodawcę.
25. Zleceniobiorca zobowiązany jest do posiadania:
 - zaświadczenia o wpisie do bazy Danych o Produktach i Opakowaniach oraz o Gospodarce Odpadami
26. Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom zatrudnionym do sprzątania:
 - a. odzieży roboczej – estetycznej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Wykonawcy, opis należy dołączyć do oferty (fotografia),
 - b. imiennego identyfikatora pracownika
 - c. odzieży ochronnej i środków ochrony osobistej, zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
27. Zleceniobiorca zobowiązany jest do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na terenie obiektów, gdzie wykonywane są prace porządkowe.
28. Zleceniobiorca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu wykaz stanowisk na które planuje zatrudnienie osób niepełnosprawnych, o ile taka sytuacja zachodzi.
29. Zleceniobiorca, któremu zostanie udzielone zamówienie, jest zobowiązany do podpisania oświadczenia o ochronie danych osobowych lokatorów/najemców.
30. Zleceniobiorca gwarantuje stałość stawek za Usługi przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

Projekt umowy – Zadanie nr 3

WARUNKI PŁATNOŚCI

§ 3.

1. Tytułem wynagrodzenia za świadczeni usług wykonywanych regularnie, Zleceniobiorcy przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w łącznej kwocie:

.....

.....

zgodnie z **Załącznikiem nr 6** do Umowy.

2. Tytułem wynagrodzenia za świadczenia usług wykonywanych na dodatkowe zlecenia („Usługi dodatkowe”), przysługuje wynagrodzenie wg stawek:

Usługi wykonywane na dodatkowe zlecenie	Stawka netto za 1m2	Stawka VAT w %	VAT	Stawka brutto
Sprzątanie powierzchni biurowej				
Sprzątanie powierzchni komunikacyjnej(hole, korytarze, recepcje, klatki schodowe)				
Sprzątanie powierzchnie bram przejściowych				
Sprzątanie dzierżawionych altanek śmietnikowych				
Mycie okien				
Pranie wykładziny				
Pranie verticali				
Mycie garaży za pomocą specjalistycznego sprzętu				
Sprzątanie powierzchnie zewnętrzne utwardzone(chodniki, parkingi ,drogi wewnętrzne, przejścia itp.), z wyłączeniem terenów zielonych				
Tereny zielone - sprzątanie nieczystości, papierów, grabienie liści				
Tereny zielone - koszenie trawy				
Sprzątanie pustostanów (lokale biurowe bez mycia okien)				
Sprzątanie pustostanów (lokale biurowe z myciem okien)				
Sprzątanie poremontowe				
Odśnieżanie dachów				
Nasadzenia kwiatów (robocizna, materiały zgodnie z fakturą zakupu)				
Pielenie rabat kwiatowych, donic z kwiatami				
Odchwaszczanie kostki/chodnika/krawężników				
Dezynfekcja powierzchni, po stwierdzeniu wystąpienia zachorowania na Covid-19 (zamglawianie lub ozonowanie)				

Przy czym realizacja usług dodatkowych odbywać się będzie na podstawie osobnych zleceń przekazywanych w formie pisemnej Zleceniobiorcy przez przedstawicieli Zleceniodawcy. Zlecenia będą stanowiły podstawę do rozpoczęcia wykonywania Usług dodatkowych, a płatność będzie dokonywana na podstawie odrębnych faktur, do których dołączone zostaną protokoły potwierdzające wykonanie Usługi. Podstawę do wystawiania faktur za Usługi dodatkowe stanowi każdorazowo ww. protokół zaakceptowany przez Zleceniodawcę.

3. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Zleceniodawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Zleceniobiorcy wskazany w fakturze VAT. Faktury za Usługi będą wystawiane do 5 - ego dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, w którym zrealizowano Usługi. Faktury za Usługi dodatkowe będą wystawiane w terminie 14 dni od wykonania zlecenia na Usługi dodatkowe z zastrzeżeniem ust. 2 zdanie ostatnie.
4. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku Zleceniodawcy.
5. Wynagrodzenia określone w § 3 Umowy jest zgodne ze złożoną ofertą i obejmuje wszystkie elementy cenotwórcze, wynikające z zakresu i sposobu realizacji przedmiotu Umowy.
6. W przypadku, gdy Zleceniodawca nie wnieśli uwag dotyczących jakości i zakresu wykonanych prac w Karcie Kontroli Prac, o której mowa w § 2 i niezwłocznie tj. w ciągu dwóch dni Zarządca/Administrator budynku lub wyznaczony pracownik odpowiedzialny za przebieg i realizację Usługi nie zawiadomi Zleceniobiorcy na piśmie o stwierdzonych uchybieniach, przyjmuje się, iż Zleceniobiorca ma prawo do pełnego wynagrodzenia za dany miesięczny okres rozliczeniowy.
7. Strony ustalają, że wysokość miesięcznego wynagrodzenia netto będzie podlegała waloryzacji raz w roku na pisemny wniosek zainteresowanego, jednak nie wcześniej niż od 1 stycznia 2023 r., z mocą od początku następnego miesiąca, licząc od daty doręczenia pisma. Podwyższenie wynagrodzenia dokonane będzie w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez GUS w Monitorze Polskim za miniony rok kalendarzowy w stosunku do roku poprzedzającego.
8. Za zgodą Stron, wskazane w ust. 1 i 2 stawki wynagrodzenia mogą być również podwyższone o realny wzrost kosztów w przypadku istotnych zmian prawa, zmian gospodarczych, w odniesieniu do:
 - 1) zmiany najniższego wynagrodzenia za pracę;
 - 2) zmiany najniższej stawki wynagrodzenia godzinowego;
 - 3) zmian związanych ze zmianą innych wskaźników w zakresie należności publiczno-prawnych;

przy czym w razie zaistnienia okoliczności o których mowa w pkt 1 -3 niniejszego ustępu, na wniosek Zleceniobiorcy wskazujący obiektywne i udokumentowane podstawy takiej zmiany, Zleceniodawca podejmie w dobrej wierze rozmowy w przedmiocie ewentualnej zmiany wynagrodzenia, a zmiany wynagrodzenia mogą być wprowadzone wyłącznie po obustronnym uzgodnieniu w formie aneksu do Umowy. Powyższe zmiany mogą być wprowadzone nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 4.

Umowa wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 roku i obowiązuje przez czas określony 36 miesięcy, tj. do dnia 31 marca 2024 roku.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 5.

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w trybie natychmiastowym, przed upływem okresu na jaki została zawarta, jeżeli druga ze Stron w sposób rażący narusza postanowienia Umowy, pod warunkiem nieskutecznego upływu terminu do zaniechania naruszeń wskazanego w pisemnym wezwaniu Strony, w stosunku do której dokonano naruszeń, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 7 dni.
2. Za rażące naruszenie postanowień Umowy, o którym mowa w ust. 1, Strony rozumieją w szczególności:
 - a. nie wykonywanie przez Zleceniobiorcę Usług przez okres trwający dłużej niż trzy dni;
 - b. nie przystąpienie przez Zleceniobiorcę do wykonywania Umowy zgodnie z zakresem Usług
 - c. naruszenie zasad bezpieczeństwa w obiektach oraz przepisów bhp i p.poż.
 - d. naruszenie przez Zleceniobiorcę postanowień § 7
3. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

KARY UMOWNE

§ 6.

1. Strony ustalają, że w przypadku nie wykonania Usług/Usług dodatkowych lub ich wykonania niezgodnie z warunkami określonymi w Umowie (co zostanie stwierdzone przez Zleceniodawcę i potwierdzone w Karcie Kontroli Prac) a w szczególności:
 - a) nie sprzątania wszystkich pomieszczeń w obiektach i terenu posesji
 - b) nie wykonywania wszystkich czynności wchodzących w zakres Usług, w tym także nieterminowego wykonywania czynności i usług okresowych
 - c) nie używania przy sprzątaniu wymaganych środków pielęgnacyjnych bądź używania środków pielęgnacyjnych nieodpowiednich do rodzaju czyszczonych powierzchni lub niedopuszczonych do obrotu
 - d) nie wyposażania sanitariatów w wymagane środki higieny lub ich nie uzupełnianie
 - e) wyposażanie w środki higieny niedopuszczone do obrotu
2. Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w wysokości 2% stawki netto miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 3 ust.1 Umowy, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia wskazanego w ust. 1 lit. a)-e), W razie rozwiązania Umowy w trybie wskazanym w § 5 z przyczyn za które odpowiada Zleceniobiorca, Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w wysokości 20% łącznej wartości Umowy brutto za cały okres pozostały od dnia rozwiązania Umowy do dnia zakończenia okresu obowiązywania Umowy wskazanego w § 4, liczone w oparciu o miesięczne wynagrodzenie wskazane w § 3 ust. 1 Umowy.

3. Kary umowne, o których mowa w Umowie, podlegają kumulacji.
4. Zleceniodawca może potrącić kary umowne z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o którym mowa w § 7 Umowy.
5. W przypadku powstania szkody, gdy jej wartość rzeczywista przekroczy kary umowne, Zleceniodawca zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.
6. Kara/kary umowne należne Zleceniodawcy mogą być potrącone z wynagrodzenia Zleceniobiorcy, na podstawie przedłożonego Zleceniobiorcy oświadczenia Zleceniodawcy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA I ZABEZPIECZENIE

§ 7.

1. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zleceniodawcy oraz najemcom poszczególnych lokali w nieruchomościach, powstałe 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 i zaniechania własne.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, posiada na dzień podpisania Umowy dedykowaną do Umowy polisę na kwotę nie niższą niż PLN (słownie: złotych), ważną do dnia i zobowiązuje się utrzymać ubezpieczenie OC w renomowanym towarzystwie ubezpieczeniowym, w kwocie nie niższej niż w/w, przez cały okres trwania niniejszej Umowy na jedno i wszystkie zdarzenia, dedykowane tylko do niniejszego kontraktu z Zleceniodawcą i dostarczać Zleceniodawcy zaktualizowaną stosowną polisę najdalej w ostatnim dniu objętym uprzednio obowiązującym ubezpieczeniem oraz dodatkowo na każde żądanie Zleceniodawcy, a naruszenie tego obowiązku stanowi rażące naruszenie w rozumieniu § 5 ust. 2. Kopia polisy stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
4. Zleceniobiorca nie może bez pisemnej zgody Zleceniodawcy powierzyć wykonania Usług w części lub w całości innej osobie/podmiotowi trzeciemu, ani też przelewać na nią swoich praw wynikających z Umowy pod rygorem rozwiązania przez Zleceniodawcę Umowy z winy Zleceniobiorcy (co stanowi rażące naruszenie w rozumieniu § 5 ust. 2). W razie pisemnej zgody na wykonanie Usług przez osoby/podmioty trzecie, Zleceniobiorca jest odpowiedzialny wobec Zleceniodawcy za czynności tych osób jak za własne działania.
5. Strony zgodnie potwierdzają, że na dzień podpisania Umowy Zleceniobiorca ustanowił i wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w kwocie wynoszącej 3% łącznej wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto wskazanego w § 3 ust. 1 ustalonego za realizację Usług za cały okres obowiązywania Umowy tj. kwotę („**Kaucja**”). Zabezpieczenie zostało wniesione na rachunek bankowy Zleceniodawcy w dniu podpisania niniejszej Umowy.
6. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie pieniężnej – przelew - uważa się termin uznania na rachunku bankowym Zleceniodawcy.
7. Zleceniodawca ma prawo wykorzystać zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 5 na pokrycie wszelkich roszczeń Zleceniodawcy powstałych w związku z realizacją Umowy, w szczególności szkód powstałych w obiektach za które odpowiedzialność ponosi Zleceniobiorca oraz na poczet naliczonych Zleceniobiorcy kar umownych.

8. W sytuacji wykorzystania zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 przez Zleceniodawcę, a także gdy różnica między faktyczną kwotą Kaucji a wysokością Kaucji wymaganą zgodnie z niniejszą Umową wyniesie co najmniej 5 (pięć) %, Zleceniobiorca ma obowiązek uzupełnienia kwoty Kaucji do pełnej wysokości w terminie wyznaczonym przez Zleceniodawcę nie krótszym niż 10 (dziesięć) dni od otrzymania wezwania skierowanego przez Zleceniodawcę (jedną ze Spółek będących Stroną Umowy).
9. Zleceniodawca może skorzystać z zabezpieczenia wskazanego w ust. 5 w przypadku, gdy jakiegokolwiek roszczenia Zleceniodawcy wynikające z Umowy będą wymagalne dłużej niż 7 dni.
10. Niewpłacenie Kaucji lub jej nieuzupełnienie przez Zleceniobiorcę na warunkach i w terminach określonych w niniejszym paragrafie upoważnia Zleceniodawcę do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Zleceniodawcy na podstawie § 5 ust. 2..
11. Kaucja zostanie zwrócona na pisemny wniosek Zleceniobiorcy, w terminie 21 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy w kwocie pomniejszonej o wartość wszelkich należności na zaspokojenie roszczeń przysługujących Zleceniodawcy na podstawie Umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy przypadku, gdy Zleceniodawca rozwiąże Umowę z przyczyn leżących po stronie Zleceniobiorcy wskazanych w § 5 ust. 2. W takim przypadku wniesione przez Zleceniobiorcę zabezpieczenie może zostać zatrzymane przez Zleceniodawcę na poczet kary umownej określonej w § 6 ust. 2, jak również odszkodowania.

POUFNOŚĆ

§ 8.

1. Wszelkie ustalenia między Stronami prowadzone w trakcie negocjacji oraz dane przekazywane w toku wykonywania Umowy mają charakter poufny (Informacje Poufne). Zleceniobiorca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, które uzyskał przy wykonywaniu Umowy, a w szczególności dotyczących procedur, zainstalowanych systemów zabezpieczenia technicznego, systemu ochrony fizycznej, rozkładu pomieszczeń w obiektach i innych (Informacje Poufne). zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, jak po jej rozwiązaniu. Zobowiązanie powyższe dotyczy także osób, za pomocą których Zleceniobiorca wykonuje powyższą Umowę.
2. Strony nie są uprawnione do ujawniania Informacji Poufnych osobom trzecim, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 poniżej.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się:
 - a) używać Informacji Poufnych wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy i zgodnie z jej postanowieniami;
 - b) nie ujawniać i nie zezwalać, ani nie ułatwiać ujawnienia Informacji Poufnych żadnej osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony;
 - c) ujawnić Informacje Poufne wyłącznie własnym pracownikom i współpracownikom, którzy ich potrzebują wyłącznie w związku z realizacją niniejszej Umowy;
4. Powyższe zobowiązanie nie ogranicza żadnej ze Stron w zakresie:
 - a) ujawnienia informacji, które są publicznie znane lub stały się publicznie znane w inny sposób niż w wyniku działania lub zaniechania po stronie danej Strony, które stanowiłoby naruszenie postanowień niniejszej Umowy;

- b) informowania o fakcie zawarcia niniejszej Umowy lub aneksów do tej Umowy oraz wyłącznie o terminie trwania i przedmiocie;
 - c) ujawnienia Informacji Poufnych, gdy jest to wymagane przez przepisy prawa lub w postępowaniu sądowym bądź administracyjnym.
5. Postanowienia dotyczące poufności Informacji Poufnych będą nadal obowiązywały przez okres 10 lat po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy.
6. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności treści Umowy przez okres jej obowiązywania, a także po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu przez okres 10 lat oraz do nie udostępniania jej treści podmiotom trzecim z zastrzeżeniem, że Strony są zwolnione z ww. obowiązku w stosunku do jego doradców, inwestorów, a także w stosunku do spółek w ramach Grupy kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.
7. Zleceniobiorca przyjmuje do wiadomości fakt, że wszelkie materiały i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę stanowią informacje poufne w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi lub informacje, których rozpowszechnianie podlega innym ograniczeniom wynikającym z właściwych regulacji w zakresie prawa rynków kapitałowych oraz że wykorzystanie i ujawnianie takich informacji poufnych jest regulowane lub zakazane odpowiednimi przepisami prawa rynków kapitałowych i zobowiązuje się do przestrzegania właściwych przepisów prawa w tym zakresie oraz nie wykorzystywać ani nie ujawniać takich informacji poufnych w jakichkolwiek celach lub w jakikolwiek sposób niezgodny z prawem.

ZAKAZ PRZENOSZENIA PRAW

§ 9.

1. Zleceniobiorca nie ma prawa przenosić jakichkolwiek praw lub obowiązków z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
2. Zleceniobiorca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie przez Zleceniodawcę praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz podmiotu nabywającego dany obiekt/budynek objęty Umową, na co Zleceniobiorca niniejszym wyraża zgodę.
3. Zleceniobiorca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie przez Zleceniodawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inny podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., w tym także na Polski Holding Nieruchomości S.A.

PRZEDSTAWICIELE

§ 10.

1. Wszelkie powiadomienia związane z wykonaniem niniejszej Umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie osobiście lub wysyłane na adresy podane poniżej Umowy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub przesyłką kurierską z zastrzeżeniem ust. 3.

Do Zleceniodawcy:

adres pocztowy 00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12 V p, adres email: sekretariat@phnsa.pl

Do Zleceniobiorcy:

adres:, adres email:

Projekt umowy – Zadanie nr 3

2. O każdej zmianie adresu do korespondencji Strona zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę na piśmie. W przypadku braku takiego powiadomienia pisma wysłane na poprzednio podany adres będą uznane za skutecznie doręczone.
3. W kontaktach roboczych i w bieżącej współpracy pomiędzy stronami, Strony dopuszczają korespondencję za pośrednictwem poczty elektronicznej lub kontakt telefoniczny i wyznaczają następujących przedstawicieli:
dla Zleceniodawcy:, nr tel., adres email:
dla Zleceniobiorcy:, nr tel., adres email:
4. Każda ze Stron może w dowolnym momencie dokonać zmiany przedstawiciela, informując o tym niezwłocznie drugą Stroną na piśmie. Zmiana przedstawiciela nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.
5. W przypadku zmiany zarządców budynku Zleceniodawca jest zobowiązany każdorazowo do niezwłocznego przekazania Zleceniobiorcy informacji uwzględniającej dokonaną zmianę.

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 11

[Zapisy dotyczące ochrony danych osobowych formułowane będą w oparciu o formę prawną Zleceniobiorcy]

SIŁA WYŻSZA

§ 12

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności w razie niewykonania bądź nienależytego wykonania swoich zobowiązań z powodu Siły Wyższej.
2. Za Siłę Wyższą uważa się zdarzenie nadzwyczajne i zewnętrzne, na którego wystąpienie i trwanie Strona nie ma wpływu oraz któremu to zdarzeniu, lub jego skutkom, nie była w stanie zapobiec, pomimo dołożenia należytej staranności, a w szczególności klęski żywiołowe. Nie stanowi Siły Wyższej okoliczność braku możliwości skompletowania odpowiedniej kadry (personelu) niezbędnego dla należytego wykonywania Usług oraz jakiegokolwiek ograniczenia mające źródło w rozprzestrzenianiu się wirusa COVID 19 oraz ograniczeń z tym związanych (chyba, że ograniczenia te zostaną wprowadzone w sposób generalny i obiektywnie uniemożliwią wykonywanie Usług np. poprzez zakaz przemieszczania się osób).
3. Strona, która stwierdzi wystąpienie Siły Wyższej ma obowiązek poinformować o tym bez zbędnej zwłoki drugą Stronę. Zawiadomienie o wystąpieniu Siły Wyższej musi zawierać opis okoliczności zdarzenia oraz, jeżeli to możliwe, ocenę jego wpływu na wykonanie zobowiązań przewidzianych w Umowie ramowej oraz terminy, jak również proponowane środki zaradcze.
4. Strona dotknięta działaniem Siły Wyższej podejmie wszelkie konieczne czynności zmierzające do ograniczenia skutków Siły Wyższej w zakresie wykonania zobowiązań wynikających z Umowy.
5. W przypadku ustania zaistnienia okoliczności mających znamiona Siły Wyższej Strona zawiadomi o tym bezzwłocznie drugą Stronę.
6. Zaistnienie Siły Wyższej nie stanowi podstawy do odstąpienia od niniejszej Umowy oraz zaniechania jej wykonywania, chyba że z charakteru okoliczności wynika obiektywnie niemożliwość świadczenia Usług w całości.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
3. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności innych postanowień Umowy. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek 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.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć między Stronami w trakcie realizacji niniejszej Umowy oraz w związku z nią rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do umowy:

1. Wydruki z KRS Stron
2. Dedykowana do Kontraktu Polisa ubezpieczenia OC
3. Zapytanie ofertowe
4. Formularz ofertowy
5. Karta Kontroli Pracy
6. Wykaz nieruchomości i cennik jednostkowy Usług

ZLECENIODAWCA:

ZLECENIOBIORCA: