

**PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY – usługi sprzątnia**

**§ 1.**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wykonawca zobowiązuje się świadczyć na rzecz Zamawiającego usługi sprzątnia obiektów hal widowiskowo-sportowych TORWAR I oraz TORWAR II w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a (dalej również "obiekty Torwaru"), a Zamawiający zobowiązuje się w zamian płacić Wykonawcy wynagrodzenie („Przedmiot umowy”).
2. Przedmiot umowy wykonywany będzie na zasadach opisanych w Opisie przedmiotu zamówienia i kalkulacji cenowej, które stanowią odpowiednio Załącznik nr 1 i 2 do Umowy.
3. Oferta Wykonawcy z dnia ..... 2020 r. stanowi integralną część Umowy.
4. Ilekroć w umowie jest mowa o Torwarze należy przez to rozumieć łącznie obiekty hal widowiskowo-sportowych Torwar I i Torwar II mieszczących się w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6.
5. Umowa zawarta zostaje na okres 12 miesięcy i będzie realizowana licząc od dnia zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 8 Umowy, przy czym termin obowiązywania Umowy upływa w dniu 31 grudnia 2021 r. Niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu bez konieczności składania oddzielnych oświadczeń woli w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, o której mowa w § 8 Umowy.
6. Przedmiot umowy wykonywany będzie z wykorzystaniem pomieszczeń Zamawiającego przekazanych Wykonawcy do korzystania na podstawie odrębnie zawartej między Stronami umowy najmu, o której mowa w § 8 Umowy.

**§ 2.**

**OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

W ramach wykonania przedmiotu umowy Wykonawca jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) wykonywania przedmiotu umowy z najwyższą starannością i uczciwością, najlepszą wiedzą oraz z zasadami profesjonalizmu zawodowego,
- 2) utrzymywania ładu i porządku na terenie wykonywanych usług, do przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów wewnętrznych, w tym przepisów porządkowych obowiązujących u Zamawiającego,
- 3) pokrywania w całości strat poniesionych przez Zamawiającego lub osoby trzecie, wynikłych z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
- 4) pisemnego zgłaszania Zamawiającemu pracowników oraz uzgodnionych uprzednio z Zamawiającym podwykonawców wprowadzanych na teren Zamawiającego w trakcie trwania Umowy z co najmniej dwu dniowym wyprzedzeniem,
- 5) pobierania kluczy do sprzątanym pomieszczeń z portierni i niezwłocznego ich zwracania po zakończonym sprzątniu,
- 6) wykonywania usług sprzątnia z użyciem własnych środków czystości, materiałów, maszyn i urządzeń gwarantujących spełnienie wszelkich wymagań technologicznych oraz gwarantujących właściwą jakość usług, z zastrzeżeniem używania środków do dezynfekcji, o których mowa w opisie przedmiotu zamówienia ,
- 7) wykonywania usług sprzątnia z częstotliwością ich wykonywania zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia określonym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,
- 8) stosowania do realizacji umowy środków czystości nieuciążliwych dla otoczenia o standardach jakościowych nie gorszych od opisanych w opisie przedmiotu umowy, o którym mowa w pkt. 9;
- 9) wykonywania sprzątnia wewnątrz budynków w godzinach określonych w opisie przedmiotu zamówienia,

- 10) sprzątania pomieszczeń wydzielonych w obecności pracowników za nie odpowiedzialnych w uzgodnionych z przedstawicielem zamawiającego terminach,
- 11) zgłaszania Zamawiającemu zaobserwowanych podczas prowadzonych prac usterek i awarii sieci wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych itp. Zgłoszenia należy wpisywać do Dziennika sprzątania,
- 12) Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszystkich zdobytych informacji dotyczących działalności Zamawiającego (uprzednio nie opublikowanych przez Zamawiającego lub za jego zgodą) w czasie obowiązywania niniejszej umowy oraz po jej rozwiązaniu. Wykonawca odpowiada za dołożenie należytej staranności w zabezpieczeniu, aby informacje te nie były udostępniane przez personel Wykonawcy zatrudniony przy realizacji Umowy. Powyższe zobowiązania nie dotyczą danych i informacji, które zgodnie z obowiązującym prawem mogą być ujawnione lub gdy ujawnienia ww. danych zażąda uprawniony organ w przewidzianej prawem formie i treści, jednakże tylko w niezbędnym zakresie.
- 13) w przypadku domniemanego włamania, kradzieży lub zniszczenia sprzętu, osoby świadczące usługę sprzątania zobowiązane są do natychmiastowego powiadomienia o tym fakcie osoby wyznaczone do koordynowania prac oraz ochronę obiektu;
- 14) wykonywania sprzątania pomieszczeń po dokonanych remontach na terenie Torwaru,
- 15) prowadzenia Dziennika sprzątania i wykonywania na bieżąco wpisów do Dziennika sprzątania,
- 16) posiadania ważnej w dniu zawarcia umowy, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej-deliktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i posiadania mienia oraz odpowiedzialności cywilnej kontraktowej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, na kwotę co najmniej 2.000.000,00 złotych,
- 17) Wykonawca odpowiada za prawidłowe przeszkolenie pracowników skierowanych do realizacji przedmiotu umowy w zakresie BHP i p. poż oraz w zakresie zachowania tajemnicy informacji dotyczących Zamawiającego. Wykonawca jest również odpowiedzialny za ewentualne wypadki przy pracy jakim mogą ulec jego pracownicy.
- 18) Środki czystości i sprzęt potrzebny do wykonania umowy dostarcza Wykonawca na własny koszt. Środki czystości oraz maszyny i sprzęt czyszczący muszą być dostosowane do rodzaju powierzchni czyszczonej na terenie Torwaru.
- 19) Z uwagi na to, że umowa będzie wykonywana w czynnym obiekcie Torwaru, Zamawiający wymaga aby do usługi sprzątania Wykonawca używał wyłącznie nietoksycznych środków czyszczących i konserwujących (nie zawierających składników szkodliwych dla zdrowia i środowiska naturalnego). Środki te nie mogą działać szkodliwie w przypadku wdychania ich oparów przez ludzi.
- 20) Wykonawca na swój koszt będzie zapewniał bieżące uzupełnianie środków higieniczno-sanitarnych takich jak: mydło w płynie, papier toaletowy, ręczniki papierowe i inne na terenie Torwaru.
- 21) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez pracowników wykonawcy w trakcie realizacji umowy.

### **§3.**

#### **SPRZĄTANIE POWIERZCHNI BIUROWYCH**

1. Wykonawca zobowiązuje się do sprzątania i stałego utrzymywania w czystości powierzchni biurowych określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Sprzątanie powierzchni określonych w ust. 1 odbywa się we wszystkie dni robocze od poniedziałku do piątku. Wykaz dni roboczych, które nie zawierają się między poniedziałkiem, a piątkiem zostanie przedstawiony Wykonawcy.
3. Sprzątanie powierzchni biurowych odbywa się raz dziennie. Początek wykonania usługi określa się między godz. 16:00, a godz. 20:00 danego dnia. Usługa musi zostać zakończona do godz. 6:30 dnia następnego, a jeżeli następny dzień jest dniem wolnym o pracy- do godz. 6:30 pierwszego dnia roboczego po dniu wolnym od pracy.
4. Sprzątanie powierzchni biurowych w pomieszczeniach oznaczonych numerami: 115, 126, 229 wykonywane jest w dni robocze w godzinach 8:30 – 9:30 lub 14:00- 15:00.
5. Sprzątanie powierzchni biurowych oznaczonych jako: 208, 209, 211,215, 217 i 218 oraz toalety 207 i 219

wykonywane jest w dni robocze w godzinach 6.00 – 8.00.

6. Sprzątanie pokoi hotelowych odbywa się od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 12.00.
7. Wykonawca jest zobowiązany do stałego utrzymywania czystości poza pokojami biurowymi w szczególności na korytarzach, klatkach schodowych, toaletach, itp. na terenie Torwaru.
8. Stałe utrzymanie czystości w rozumieniu niniejszego paragrafu to:
  - a) w toaletach – zapewnienie stałego zaopatrzenia (w tym bieżące uzupełnianie braków) w mydło, ręczniki papierowe, papier toaletowy i środki zapachowe oraz utrzymanie ogólnej czystości zgodnie z przepisami BHP.
  - b) na korytarzach i klatkach schodowych (w tym powierzchni szklanych) – utrzymanie czystości w ciągu całego dnia roboczego.
9. Każdorazowe sprzątnięcie toalet musi być potwierdzone podpisem pracownika Wykonawcy oraz adnotacją o godzinie wykonania usługi na tabliczce umieszczonej w toalecie zatytułowanej „Kontrola stanu czystości”.

#### **§ 4.**

##### **SPRZĄTANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH**

1. Wykonawca zobowiązuje się do sprzątania i utrzymania w stałej czystości terenów zewnętrznych wokół obiektów Torwaru wskazanych w Opisie przedmiotu zamówienia – załącznik nr 1 niniejszej umowy.
2. Zakres prac, o których mowa w ust. 1 jest uzależniony od pory roku i został określony w Opisie przedmiotu zamówienia - załącznik nr 1 do niniejszej umowy

#### **§ 5.**

##### **SPRZĄTANIE IMPREZ**

1. Wykonawca będzie zawierał umowy z organizatorami imprez odbywających się na terenie Torwaru na dodatkowe sprzątanie i utrzymanie w stałej czystości pomieszczeń, w których odbywają się imprezy na terenie Torwaru oraz dodatkowe sprzątanie pomieszczeń po imprezach odbywających się na terenie Torwaru, z zastrzeżeniem, że organizator imprezy może podpisać umowę na sprzątanie z innym podmiotem.
2. Sprzątanie pomieszczeń imprez określone w ust. 1 składa się z trzech etapów:
  - a) sprzątania w trakcie przygotowania imprezy;
  - b) sprzątania w trakcie trwania imprezy;
  - c) sprzątania po zakończonej imprezie.
3. Wykonywanie usługi, o której mowa w ust. 2 lit. a) polega na posprzątaniu po zakończonych przygotowaniach do imprezy, a jeżeli przygotowania trwają dłużej niż jeden dzień po całym dniu przygotowań.
4. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia bieżącej obsługi sprzątania pomieszczeń imprezy oraz utrzymania stałej czystości podczas jej trwania, w szczególności:
  - a) sprzątania toalet w odstępach nie rzadszych niż 1 godzina;
  - b) bieżącego uzupełniania ręczników papierowych, mydła i papieru toaletowego w toaletach;
  - c) utrzymania stałej czystości w obrębie wejścia głównego i wokół budynku;
  - d) utrzymania stałej czystości kas;
  - e) utrzymania stałej czystości na terenie parkingu wewnętrznego.
5. Realizacja i czas potrzebny do wykonania zadania określonego w ust. 2 będą każdorazowo przedmiotem ustaleń między Zamawiającym, a Wykonawcą. Przedmiotem ustaleń będzie przede wszystkim określenie zakresu, rodzajów środków oraz liczby pracowników potrzebnych do realizacji danego zadania.
6. Wykonanie zadania określonego w ust. 2 lit. c) polega na posprzątaniu powierzchni, na której odbywała się impreza oraz powierzchni ogólnie dostępnych dla jej uczestników.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyznaczenia powierzchni, które mają być posprzątane w

pierwszej kolejności.

8. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Zamawiającemu 5% wartości brutto każdego kontraktu podpisanego na sprzątanie podczas i po imprezie organizowanej na terenie Zamawiającego, o których mowa w § 5 ust. 1. W związku z tym Wykonawca ma obowiązek przesłania na koniec każdego miesiąca do Zamawiającego wykazu imprez wraz z wartością kontraktów brutto, podczas których świadczył usługi sprzątania na rzecz organizatora imprezy. W celu potwierdzenia wartości kontraktów Zamawiający może żądać przedstawienia do wglądu umów z organizatorami imprez. Na podstawie w/w wykazu Zamawiający wystawi na rzecz Wykonawcy fakturę za wyżej wymienioną prowizję.

#### **§ 6.**

##### **SPRZĄTANIE TORWARU II LODOWISKO**

1. Do powierzchni biurowych hali widowiskowo-sportowej Torwar II określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 umowy.
2. Sprzątanie pomieszczeń dostępnych dla zawodników takich, jak szatnie i toalety odbywa się trzy razy dziennie w czasie wskazanym przez Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się raz dziennie po zamknięciu lodowiska posprzątać całość powierzchni hali widowiskowo-sportowej Torwar II dostępnej dla osób korzystających z lodowiska.
4. Wykonawca uzupełni środki czystości w toaletach każdego dnia przed otwarciem lodowiska oraz będzie utrzymywał stały nadzór nad czystością w pomieszczeniach sanitarnych do zamknięcia lodowiska.
5. Zamawiający udostępni Wykonawcy harmonogram imprez sportowych mających odbyć się w danym sezonie na terenie hali widowiskowo-sportowej Torwaru II do końca sierpnia danego roku. Podczas imprez Wykonawca jest zobowiązany do utrzymywania stałej czystości w pomieszczeniach dostępnych dla publiczności oraz zawodników w szczególności w szatniach i toaletach. Środki czystości muszą być uzupełniane na bieżąco. Postanowienia § 7 stosuje się odpowiednio.
6. W okresie zawieszenia działalności lodowiska Wykonawca jest zobowiązany do sprzątania powierzchni hali widowiskowo- sportowej Torwaru II – raz dziennie w dni robocze w godz. ...., łącznie z powierzchnią biurową.

#### **§ 7**

##### **PERSONEL WYKONAWCY**

1. Wykonawca zobowiązuje się realizować Przedmiot umowy za pomocą własnego personelu zatrudnionego na umowę o pracę.
2. Imienny wykaz osób zatrudnionych na umowę o pracę, które będą realizować Umowę w imieniu Wykonawcy zostanie przekazany Zamawiającemu w formie ..... co najmniej na 3 dni robocze przed rozpoczęciem świadczenia usług stanowiących przedmiot umowy..
3. W przypadku zmiany osób, o których mowa w ust. 2 Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o każdej zmianie w formie pisemnej, z zastosowaniem ww. terminu określonego w ust. 2.
4. W uzasadnionych przypadkach Wykonawca ma obowiązek zmiany osób realizujących w jego imieniu Umowę na życzenie Zamawiającego.
5. Zamawiający dopuszcza podzlecenie części usług w ramach przedmiotu Umowy podwykonawcom wskazanym w Ofercie Wykonawcy.
6. Prawa i obowiązki stron określone i wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie bez zgody drugiej strony.
7. Wykonawca jest obowiązany dokumentować zatrudnienie oraz umożliwiać Zamawiającemu dokonanie kontroli wymagań dotyczących zatrudnienia poprzez posiadanie dokumentów poświadczających zatrudnienie osób wskazanych w ust. 1 na podstawie umowy o pracę, w szczególności takich jak:
  - a) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
  - b) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę
  - c) poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy o pracę zatrudnionego pracownika,

d) innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

8. Wykonawca jest obowiązany przedstawić Zamawiającemu na każde wezwanie dokumenty wskazane w ust. 2 i 7 w ciągu 3 dni roboczych pod rygorem naliczenia kary umownej wskazanej w § 7 ust. 8 w przypadku ich nieprzekazania Zamawiającemu w tym terminie z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.

## **§ 8.**

### **OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

W ramach wykonania Przedmiotu umowy Zamawiający jest zobowiązany do:

- 1) przekazania Wykonawcy w ciągu 2 dni roboczych od daty zawarcia umowy (pod warunkiem zawarcia stosownej umowy najmu) – pomieszczeń na terenie Torwaru na potrzeby jego pracowników oraz magazynowe sprzętu Wykonawcy potrzebnego do wykonania Umowy, pod warunkiem uprzedniego zawarcia odrębnej umowy najmu tych pomieszczeń między stronami. Przekazanie określonych pomieszczeń na terenie Torwaru na rzecz Wykonawcy odbędzie się na podstawie odrębnej umowy najmu zawartej z Zamawiającym. Zawarcie umowy najmu w tym zakresie stanowi warunek konieczny do przekazania faktycznego pomieszczeń na rzecz Wykonawcy w celu realizacji niniejszej Umowy. Brak zawarcia umowy najmu nie zwalnia Wykonawcy od realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej umowy;
- 2) prowadzenia bieżącej kontroli świadczonych usług. Uchybienia stwierdzone w obecności pracownika Wykonawcy będą wpisywane do Dziennika sprzątnia z podaniem wyznaczonego przez Zamawiającego terminu ich usunięcia;
- 3) płacenia Wykonawcy wynagrodzenia za faktycznie wykonane usługi w terminach i na zasadach określonych w umowie.

## **§ 9.**

### **WYNAGRODZENIE**

1. Za wykonanie Przedmiotu umowy w zakresie wskazanym w § 1 niniejszej umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie nie wyższej niż:
  - a. bez podatku VAT: (kwota) zł (słownie: (kwota))
  - b. podatek VAT w stawce (stawka) % w wysokości: (kwota) (słownie: (kwota)),
  - c. cena z podatkiem VAT: (kwota) (słownie: (kwota)) zgodnie ze złożoną Ofertą Wykonawcy w przetargu nieograniczonym z dnia (data) stanowiącą Załącznik nr 3 do umowy.Równocześnie Strony przyjmują, że kwota wynagrodzenia podana w ust. 1 jest maksymalną kwotą, którą Zamawiający przeznacza na wynagrodzenie z tytułu realizacji całości Przedmiotu umowy.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie wypłacane częściami przy czym okres rozliczeniowy wynosi miesiąc kalendarzowy. Wynagrodzenie za prawidłową realizację usług przez okres jednego miesiąca kalendarzowego wynosi .....zł netto plus należny podatek VAT (kwota) zł, co daje kwotę (kwota) zł brutto..
3. W trakcie realizacji Przedmiotu umowy Zamawiający może wyłączyć, z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w określonym przez siebie terminie z realizacji część przedmiotu umowy, o czym uprzednio powinien poinformować Wykonawcę. Wyłączenie następuje poprzez pisemne powiadomienie przesłane na wzorze stanowiącym Załącznik nr 4 drogą elektroniczną lub faksową.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwości zwiększenia, z siedmiodniowym wyprzedzeniem, ilości usług i częstotliwości ich świadczenia, w okresie obowiązywania umowy, w stosunku do ilości wskazanych w Załączniku nr 2 do umowy. Zwiększenie następuje poprzez pisemne powiadomienie, przesłane na Załączniku nr 4 drogą elektroniczną lub faksową. Umowa wygasa z chwilą przekroczenia kwoty, o której mowa w § 9 ust. 1 lit. c umowy.
5. Wypłata wynagrodzenia za dany miesiąc kalendarzowy uzależniona jest od podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru prac, w którym zostanie zawarta ilość prac zrealizowanych przez

Wykonawcę w danym okresie rozliczeniowym przy uwzględnieniu ust. 3 i ust. 4 oraz kalkulacji cenowej - załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

6. Kwota wynagrodzenia określona w ust. 1 ma charakter ryczałtowy i obejmuje wykonanie wszystkich czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy, a w szczególności: wynagrodzenia, koszty użytkowania własnego sprzętu i narzędzi oraz własnych środków czystości i materiałów niezbędnych do należytego wykonywania przedmiotu umowy, koszty zakupu i transportu środków czystości codziennego użytku w toaletach i kuchniach, materiałów niezbędnych do utrzymania w należytym porządku ciągów komunikacyjnych oraz terenów zielonych, ubezpieczenia i inne opłaty nie wymienione, a które mogą wystąpić przy realizacji przedmiotu umowy, zysk, narzuty, ewentualne upusty, podatki w tym podatek VAT oraz pozostałe składniki cenotwórcze.
7. Wynagrodzenie za dany okres rozliczeniowy z tytułu zrealizowanego Przedmiotu umowy zostanie zapłacone przelewem z dołu na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
8. Podstawą do wypłacenia wynagrodzenia będzie faktura prawidłowo wystawiona przez Wykonawcę po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego pod warunkiem podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru prac za dany miesiąc kalendarzowy, o którym mowa w ust. 5.
9. Podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przez obie strony protokół odbioru prac za okres danego miesiąca kalendarzowego.
10. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem w terminie 30 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury przez Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
11. Za datę zapłaty należności uważa się datę złożenia przez Zamawiającego polecenia przelewu bankowego.
12. Wykonawca ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia Zamawiającego w zapłacie wynagrodzenia umownego.

#### **§ 10.**

##### **KONTROLA**

1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość codziennej kontroli prawidłowości wykonania Przedmiotu umowy pod względem spełnienia warunków określonych w umowie.
2. Stwierdzenie przez Zamawiającego niespełnienia warunków określonych w umowie może być podstawą do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Wykonawca nie może powierzyć wykonania czynności wynikających z niniejszej umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Zamawiającego.

#### **§ 11.**

##### **NADZÓR NAD REALIZACJĄ**

1. Nadzór nad realizacją umowy w imieniu Zamawiającego pełnić będą:
  - 1) (osoba) - Torwar I oraz otoczenie
  - 2) (osoba) - Torwar II oraz otoczenie
2. Osoby wymienione w ust. 1 będą dokonywały bieżącej kontroli realizacji poszczególnych zadań w ramach Przedmiotu umowy
3. Wykonawca jest zobowiązany do wyznaczenia min. jednej osoby pełniącej funkcję koordynatora prac ekipy Wykonawcy odpowiedzialnej za realizację wszystkich zadań określonych w niniejszej umowie.
4. Funkcję koordynatorów prac Wykonawca powierza następującym osobom:
  - 1) (osoba), tel ..... e-mail ..... – odpowiedzialna za koordynację prac na terenie obiektu hali widowiskowo-sportowej Torwar I
  - 2) (osoba), tel ....., e-mail ..... - odpowiedzialna za koordynację prac na terenie obiektu hali widowiskowo-sportowej Torwar II
5. Koordynator prac powinien być w stałym kontakcie z przedstawicielem Zamawiającego określonym w ust. 1 tj. koordynator powinien znajdować się w siedzibie Zamawiającego lub powinien być dostępny pod przekazanym przedstawicielowi Wykonawcy numerem telefonu.

6. Zamawiający dopuszcza wyznaczenie przez Wykonawcę zastępstwa za danego koordynatora prac, jednakże osoba ta nie może wykonywać obowiązków wynikających z niniejszej umowy krócej niż osiem godzin dziennie.
7. Jeżeli koordynator lub jego zastępca nie będą wykonywali nałożonych na nich niniejszą umową obowiązków Zamawiający ma prawo obciążyć Wykonawcę karami umownymi, o których mowa w § 13.
8. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia na bieżąco Księgi raportów wykonanych prac oraz udostępniania ich na życzenie Zamawiającego w terminie i miejscu przez niego wskazanym. Ich wykonanie będzie na bieżąco potwierdzane w Księdze przez osobę upoważnioną przez Zamawiającego wskazaną w ust. 1.
9. Wykonawca może wykonywać usługi sprzątnia w ramach niniejszej umowy za pomocą podwykonawców wyłącznie za uprzednią zgodą na piśmie Zamawiającego.

## **§ 12.**

### **KARY UMOWNE**

1. Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości 20% kwoty brutto wynagrodzenia wskazanego w § 9 ust. 1, gdy Zamawiający odstąpi od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca.
2. Za każdy przypadek nienależytego wykonania usługi w określonej lokalizacji, tj. niezgodnego z załącznikiem nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia albo naruszenie obowiązków określonych w § 2 ust. 12 lub 13 umowy, Zamawiający ma prawo obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości 5% wynagrodzenia miesięcznego brutto, o którym mowa w § 9 ust. 2 za każdy stwierdzony przypadek. Należyte wykonanie usługi będzie stwierdzane przez Zamawiającego z udziałem przedstawiciela Wykonawcy podczas oceny sprzątnia dokonywanej nie rzadziej niż raz w miesiącu. Z przeglądów tych będą sporządzane protokoły.
3. W przypadku niewykonania usługi przez dwa kolejne dni robocze Zamawiający ma prawo wykonać ją we własnym zakresie lub powierzyć jej wykonanie osobie trzeciej i obciążyć Wykonawcę kwotą wynagrodzenia za wykonanie usługi według stawek określonych w Ofercie Wykonawcy. Wymagalna należność z tego tytułu będzie potrącona z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w ust. 8.
4. W przypadku, gdy Zamawiający stwierdzi, że Wykonawca realizuje Przedmiot umowy w zakresie świadczenia kompleksowych usług sprzątnia, przy pomocy osób, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę, będzie uprawniony do naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości 300 zł za każdy stwierdzony przypadek niniejszego postępowania.
5. Kara umowna, o której mowa w ust. 4, będzie nakładana na Wykonawcę, także w sytuacji gdy w wyniku kontroli Państwowej Inspekcji Pracy wykazane zostaną nieprawidłowości dotyczące niedopełnienia obowiązku zatrudnienia osób, które wykonują czynności o których mowa w §2.
6. W przypadku naruszenia obowiązku zachowania poufności, Zamawiający ma prawo obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości dwukrotności wynagrodzenia miesięcznego, o którym mowa w § 9 ust. 2, za każdy przypadek naruszenia.
7. W przypadku niestawienia się pracownika/ów celem wykonywania Umowy i nie zapewnienia zastępstwa - Zamawiający ma prawo obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości 500,00 zł za każdy przypadek.
8. Za zwłokę lub brak przedstawienia wykazu osób zatrudnionych na umowę o pracę lub złożenia oświadczenia Wykonawcy potwierdzającego zatrudnienie tych osób na umowę o pracę lub dowodu zatrudnienia na umowę o pracę na żądanie Zamawiającego, zgodnie z § 7 ust. 1, 2 i 7 – w wysokości 0,01 % kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust. 1 Umowy za każdy dzień zwłoki lub braku przedstawienia lub złożenia, naliczanej odrębnie dla każdego naruszenia.

9. Zamawiający ma prawo potrącenia wymagalnych kar umownych z każdego należnego wynagrodzenia Wykonawcy, po upływie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Wykonawcę wezwania do ich zapłaty /lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy
10. Niezależnie od kar umownych określonych powyżej Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.
11. Postanowienia dotyczące kar umownych nadal obowiązują Strony w przypadku odstąpienia od Umowy.
12. Maksymalna wysokość kar umownych nie przekroczy 80 % wartości Umowy.

### **§ 13.**

#### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

9. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, tj. w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy, w szczególności w przypadku:
  - a) braku aktualnej polisy ubezpieczeniowej w trakcie trwania Umowy, o której mowa w § 16,
  - b) braku zabezpieczenia lub uzupełnienia zabezpieczenia wykonania Przedmiotu umowy zgodnie z § 15,
  - c) wykonania Umowy przy pomocy podwykonawcy lub podwykonawców przy braku uzyskania zgody Zamawiającego na zatrudnienie podwykonawców,
  - d) wykonywania Umowy przy pomocy osób nie będących zatrudnionymi na umowę o pracę,
  - e) braku aktualnie prowadzonego Dziennika sprzątnia lub aktualnej Księgi raportów,
  - f) co najmniej dwukrotnych zastrzeżeń wyrażonych na piśmie co do jakości lub terminowości realizacji Przedmiotu umowy.
10. Rozwiązanie lub wygaśnięcie niniejszej Umowy skutkuje jednoczesnym rozwiązaniem umowy najmu, o której mowa w § 8 bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli.
11. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrażać istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
12. Zamawiającemu przysługuje odstąpienie od umowy, w terminie do 30 dni od stwierdzenia zajścia podstawy do odstąpienia, w następujących sytuacjach:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął realizacji Przedmiotu umowy bez uzasadnienia przyczyny w terminie do 3 dni od dnia zawarcia umowy,
  - b) Wykonawca nie kontynuuje realizacji umowy przez kolejne 2 dni robocze pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie
  - c) co najmniej trzykrotnego zgłoszenia Wykonawcy nienależytego wykonywania usługi w danym miesiącu,
  - d) Stwierdzenia nienależytego wykonywania usługi w dwóch kolejnych pismach do Wykonawcy,
  - e) W razie powzięcia informacji o nieotrzymaniu środków finansowych koniecznych do realizacji Umowy od dysponenta odpowiedniego stopnia lub braku środków w budżecie Zamawiającego, Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
13. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia z tytułu wykonania części umowy.
14. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
15. Prawo odstąpienia od umowy może być wykonane w terminie 30 dni od stwierdzenia zajścia podstawy do odstąpienia.

### **§ 14.**

#### **ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**



1. Wykonawca wniósł przed podpisaniem umowy zabezpieczenie należytego wykonania Przedmiotu umowy na czas realizacji umowy w formie (forma) wystawionego przez (dane) stanowiącego 5 % wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust. 1 niniejszej umowy, ważne od dnia (data) do dnia (data). Wykonawca ma obowiązek utrzymywać zabezpieczenie wykonania przedmiotu umowy przez cały czas trwania umowy.
2. W przypadku pokrycia kar umownych z zabezpieczenia należytego wykonania Przedmiotu umowy, Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni uzupełnić zabezpieczenie wykonania przedmiotu umowy do kwoty wskazanej w ust. 1. W przeciwnym razie Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Kwota zabezpieczenia, wniesiona w pieniądzu będzie podlegała zwrotowi z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym były one przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku, prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy, po należyтым wykonaniu zobowiązań umownych, wynikających z niniejszej umowy odpowiednio w ciągu 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.

#### **§15.**

##### **UBEZPIECZENIE**

1. Wykonawca przez okres wykonywania niniejszej umowy jest ubezpieczony od prowadzenia działalności gospodarczej i posiadania mienia oraz odpowiedzialności cywilnej kontraktowej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, na kwotę co najmniej 2.000.000,00 złotych i ponosi pełną odpowiedzialność cywilno-prawną za szkody, w tym ewentualne nieszczęśliwe wypadki, powstałe w wyniku nienależytego wywiązywania się z warunków zawartych w niniejszej Umowie.
2. W przypadku, gdy wygaśnięcie polisy nastąpi w trakcie realizacji Umowy, Wykonawca zobowiązany będzie w terminie 7 dni, przed wskazanym w polisie końcem okresu ubezpieczenia do przedstawienia Zamawiającemu dokumentu, stwierdzającego kontynuację ochrony ubezpieczeniowej - w zakresie i przy sumie ubezpieczenia co najmniej odpowiadającym warunkom wygasającej polisy - na kolejny okres ubezpieczenia (polisa, nota pokrycia). W przeciwnym razie Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

#### **§ 16.**

##### **POUFNOŚĆ**

1. Wykonawca zobowiązuje się do nieujawniania nieuprawnionym osobom treści umowy, a także wszelkich informacji dotyczących Zamawiającego, w których posiadanie wejdzie on lub osoby, którymi się posługuje w związku z zawarciem lub wykonaniem umowy i zapewnienia im ochrony przed nieuprawnionym ujawnieniem, udostępnieniem, utratą („**Informacje poufne**”).
2. Nie stanowią Informacji poufnych informacje dotyczące Zamawiającego, które:
  - 1) są publicznie znane bez naruszenia Umowy;  
lub
  - 2) w dacie ich ujawnienia były już znane Wykonawcy bez obowiązku zachowania poufności  
lub
  - 3) zostały ujawnione przez Zamawiającego jakiegokolwiek osobie trzeciej bez ograniczeń w zakresie poufności;  
lub
  - 4) których ujawnienie jest wymagane na podstawie przepisów prawa.

**§ 17.**

**ZMIANY UMOWY**

1. Strony przewidują możliwość zmiany istotnych warunków Umowy w rozumieniu art. 454 PZP. Zmiany istotnych warunków Umowy mogą nastąpić w formie aneksu w następujących przypadkach:
  - a) wystąpienia przeszkód o obiektywnym charakterze (zdarzenia nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia, a więc mieszczące się w zakresie pojęciowym tzw. siły wyższej i inne zdarzenia, których przyczyny nie leżą po żadnej ze stron Umowy, takie jak: nadzwyczajne zjawiska przyrody (między innymi trzęsienia ziemi, powodzie, huragany), zdarzenia wywołane przez człowieka, np. działania wojenne czy gwałtowne rozruchy oraz akty władzy publicznej, którym należy się podporządkować, a także inne niemożliwe do przewidzenia przyczyny techniczne,
  - b) wystąpienia konieczności wykonania usług dodatkowych, których nie można było wcześniej przewidzieć, niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy,
  - c) zmian numeru rachunku bankowego Wykonawcy,
  - d) są korzystne dla Zamawiającego
2. Zamawiający dopuszcza możliwość nieistotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w formie aneksu z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności takiej zmiany.
3. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania w szczególności następujących nieistotnych zmian w przypadku przekształceń podmiotowych po stronie Wykonawcy skutkujących następstwem prawnym, a także w przypadku zmiany adresu, brzmienia firmy Wykonawcy lub Zamawiającego, dopuszcza się zmiany w tym zakresie.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany sposobu wykonania przedmiotu zamówienia z powodu:
  - a) uzasadnionych zmian, których nie można było wcześniej przewidzieć;
  - b) z powodu okoliczności siły wyższej.
5. Strony dopuszczają możliwość zmian w zakresie wskazanych osób i danych kontaktowych osób upoważnionych do kontaktu i ustaleń w ramach niniejszej Umowy bez konieczności zawarcia aneksu do Umowy.
6. Strony dopuszczają możliwość zmian redakcyjnych, omyłek pisarskich oraz zmian będących następstwem zmian danych ujawnionych w rejestrach publicznych bez konieczności sporządzania aneksu.
7. Strony postanawiają, iż dokonają w formie pisemnego aneksu zmiany wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy w związku z prawidłowym świadczeniem usług w ramach przedmiotu Umowy, w wypadku zmiany w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 436 ust. 4 lit.b PZP tj. w przypadku zmiany, :
  - a) stawki podatku od towarów i usług,
  - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
  - d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych,-jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania przez Wykonawcę przedmiotu niniejszej umowy.
8. Wykonawca ma prawo żądać zmiany wynagrodzenia w przypadku wzrostu poziomu ceny materiałów lub kosztów o co najmniej 30 % w skali roku w odniesieniu do całorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

9. W sytuacji określonej w ust. 8. Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z poniesionych kosztów oraz faktur wystawionych po zajściu okoliczności opisanych w ust.8. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem wzrostu poziomu ceny materiałów lub kosztów na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek powinien obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji Umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi w związku ze wzrostu poziomu ceny materiałów lub kosztów.
10. W efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wskazanych w ust. 8 i 9 . Zamawiający dopuszcza maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia do kwoty stanowiącej 10 % wartości wynagrodzenia wskazanego w § 9 ust. 1 Umowy.
- Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 7, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy.

#### **§ 18.**

##### **SPEŁNIENIE OBOWIĄZKU INFORMACYJNEGO**

1. Zgodnie z art. 13 ust. Ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informuję, iż Administratorem danych osobowych jest Centralny Ośrodek Sportu, ul. Łazienkowska 6a, 00-449 Warszawa. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: [iod@cos.pl](mailto:iod@cos.pl)
2. Dane osobowe Wykonawcy i jego przedstawicieli będą przetwarzane w celu zawarcia i realizacji umowy, a podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest Art. 6, ust. 1, lit. b) RODO. Dane osobowe mogą zostać również wykorzystane w celu potwierdzenia kwalifikacji i uprawnień wymaganych przepisami prawa, które powinni posiadać przedstawiciele Wykonawcy w ramach współpracy z Administratorem. Jest to podstawa prawna przetwarzania danych osobowych wynikająca z Art. 6 ust. 1, lit. c) RODO tj. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze.
3. Dane osobowe będą przetwarzane przez czas realizacji umowy oraz okres wynikający z wymagań prawnych nakładanych na Administratora w obszarze księgowości. Dane przedstawicieli Wykonawcy posiadających uprawnienia i kwalifikacje wymagane przepisami prawa mogą być przetwarzane przez okres funkcjonowania obiektu ze względu na nałożony przez przepisy Prawa Budowlanego obowiązek dokumentowania realizowanych przez Administratora.
4. Dane osobowe Wykonawcy i jego przedstawicieli mogą zostać udostępnione dostawcom systemów informatycznych, firmom doradczym i audytowym oraz kancelariom prawnym, z którymi współpracuje Administrator.
5. Wykonawca lub jego przedstawiciele posiadają prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu. Wykonawca lub jego przedstawiciele mają prawo wniesienia skargi do właściwego organu nadzorczego w zakresie ochrony danych osobowych gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Podanie przez Wykonawcę danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy i współpracy z Administratorem.
6. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania niniejszej informacji swoim przedstawicielom, których dane zostaną przekazane Administratorowi w ramach realizacji umowy.

#### **§ 19.**

##### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Umowa obejmuje całość uprawnień i zobowiązań Stron. Żadna ze Stron w razie jakiegokolwiek sporu dotyczącego realizacji Umowy albo też interpretacji jej zapisów nie będzie uprawniona do powoływania się na jakiekolwiek wcześniejsze ustalenia i oświadczenia, podjęte lub wyrażone w formie ustnej albo pisemnej, z wyjątkiem tych, które wyraźnie zawarte są w Umowie.

2. Nieważność jednego lub więcej postanowień Umowy nie pociąga za sobą nieważności innych jej postanowień, chyba, że nieważnością są dotknięte istotne postanowienia tej Umowy; z treści Umowy wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością nie zostałaby ona zawarta bądź też obowiązujące przepisy prawa przewidują inny skutek takiej nieważności.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, Strony zobowiązują się do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy, (jeżeli taka sytuacja będzie miała miejsce) przez postanowienia, które będą w pełni ważne i skuteczne, jak również będą w maksymalnym stopniu zbliżone – w odniesieniu do wywieranych przez nie skutków ekonomicznych oraz intencji Stron zawierających Umowę w obecnej treści – do postanowień dotkniętych nieważnością.
4. Spory mogące wyniknąć z realizacji Umowy będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
7. Strony w zakresie praw i obowiązków związane są niniejszą umową oraz załącznikami do niej, jak również Ofertą Wykonawcy.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których każdy stanowi oryginał i po jednym z nich otrzymuje każda ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca

Załączniki:

1. Opis przedmiotu zamówienia
2. Kalkulacja cenowa
3. Oferta Wykonawcy
4. Pisemne powiadomienie – wzór
5. Obowiązki informacyjne RODO Wykonawcy

Załącznik nr 4 do umowy

Wykonawca.....

Ul.....

Miejscowość.....

Pisemne powiadomienie

Centralny Ośrodek Sportu w Warszawie informuje, iż:

- ☐ *wyłącza z realizacji część przedmiotu umowy, w okresie od .....do.... .., tj.:*

Tabela nr ....

*poz .....zał. nr 1 do umowy*

*poz.....zał. nr 1 do umowy*

*poz.....zał. nr 1 do umowy\**

- ☐ *Zleca dodatkowe wykonanie następujących usług, w okresie od .....do.... .., tj.:*

Tabela nr ....

*poz .....zał. nr 1 do umowy*

*poz.....zał. nr 1 do umowy*

*poz.....zał. nr 1 do umowy\**

*\*Należy wybrać odpowiednio*

.....

(Data i miejsce)

(Podpis)

.....

## Projektowane postanowienia umowy – umowa najmu pomieszczeń

### § 1

#### PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem: pomieszczenia w obiekcie hali widowiskowo-sportowej Torwar I w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a (dalej „Torwar I”): pomieszczenie nr 55 o powierzchni 29 m<sup>2</sup>; pomieszczenie nr 47 o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, pomieszczenie nr 48 o powierzchni 21 m<sup>2</sup>; pomieszczenie nr 048 o powierzchni 14 m<sup>2</sup>; magazynki w ubikacjach, każdy z nich po 2 m<sup>2</sup> oraz w obiekcie hali widowiskowo-sportowej Torwar II w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a (dalej „Torwar II”): pomieszczenie nr 54 o powierzchni 10 m<sup>2</sup> (dalej łącznie zwane „**Przedmiotem najmu**”) na cele socjalne i magazynowe. Pomieszczenia Przedmiotu najmu będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele socjalno-magazynowe Najemcy, w celu realizacji Umowy o świadczenie usług sprzątania z dnia .....
2. Oferta Najemcy z dnia ..... stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
3. Najemca nie ma prawa zmieniać celu przeznaczenia Przedmiotu najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. W przeciwnym przypadku Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny odstąpienia.
4. Najemca ma prawo korzystać z Przedmiotu najmu w sposób zgodny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz z celem niniejszej Umowy. W przeciwnym przypadku Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny odstąpienia.
5. W związku z udostępnieniem Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 1 Wynajmujący udostępni Najemcy dostęp do następujących mediów .....
6. W ramach udostępnienia Przedmiotu najmu Wynajmujący udostępnia Najemcy następujący sprzęt będący wyposażeniem Przedmiotu najmu ..... Najemca zwróci Wynajmującemu udostępniony sprzęt w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy. W przeciwnym razie Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami zakupu sprzętu o podobnych parametrach technicznych.

7. Wynajmujący zastrzega, że wygaśnięcie prawa trwałego zarządu względem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łazienkowskiej 6a, (Decyzja Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii nr 16/21 z dnia 27 kwietnia 2021 r.) będzie równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a Najemca przyjmuje tę okoliczność do wiadomości i oświadcza, iż w przypadku wygaśnięcia prawa trwałego zarządu, nie będzie rościł względem Wynajmującego z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.

## § 2

### ODDANIE W NAJEM

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z aktualnym stanem technicznym Przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych uwag ani zastrzeżeń dotyczących możliwości jego wykorzystania.
2. Wydanie Najemcy Przedmiotu najmu odbędzie się w terminie do dnia ....., na podstawie obustronnie podpisanego protokołu wydania, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 3** do Umowy. Z dniem podpisania protokołu wydania przez obie Strony ryzyko uszkodzenia Przedmiotu najmu przechodzi na Najemcę i obciąża go do czasu podpisania przez obie Strony protokołu zwrotu Przedmiotu najmu.
3. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa oddać w całości lub w części Przedmiotu najmu osobie trzeciej w najem, dzierżawę, użyczenie lub płatne lub bezpłatne korzystanie niezależnie od charakteru zawartej z tą osobą umowy. W przeciwnym przypadku Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny odstąpienia.

### **§ 3 CZYNSZ**

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu przez cały okres obowiązywania Umowy z góry miesięczny czynsz w wysokości netto 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) powiększony o należny podatek VAT (dalej „czynsz”).
2. Czynsz będzie płacony na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania Umowy, przelewem na rachunek bankowy nr ....., przy czym liczy się data uznania całą kwotą czynszu tego rachunku.
3. Czynsz nie obejmuje pozostałych opłat z tytułu eksploatacji Przedmiotu najmu. Pozostałe opłaty: za energię elektryczną, c.o., ciepłą i zimną wodę, utylizację lub wywóz odpadów stałych oraz odprowadzenie ścieków (dalej łącznie „opłaty eksploatacyjne”) Najemca zobowiązany jest płacić na rzecz Wynajmującego w zryczałtowanej kwocie 246,00 zł brutto (słownie: dwieście czterdzieści sześć złotych), miesięcznie z góry, na podstawie faktury.

### **§ 4**

#### **OBOWIĄZKI Najemcy**

1. Najemca zobowiązany jest korzystać z Przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w § 1 ust. 1 Umowy, przestrzegając obowiązujących u Wynajmującego przepisów porządkowych, sanitarnych, bhp oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego obowiązujących na terenie odpowiednio Torwar I lub Torwar II.
2. Najemca zobowiązany jest do dokonywania w Przedmiocie najmu we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw lub prac konserwacyjnych w celu zachowania prawidłowego stanu technicznego umożliwiającego korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu zgodnie z celem wskazanym w § 1 ust. 1, pod warunkiem uprzedniego powiadomienia Wynajmującego o potrzebie, zakresie i terminie przeprowadzenia bieżących napraw lub prac konserwacyjnych. Wynajmujący zachowuje prawo zgłoszenia sprzeciwu odnośnie wykonania poszczególnych bieżących napraw lub prac konserwacyjnych w Przedmiocie najmu, w szczególności gdyby miały one skutkować nadmierną ingerencją w Przedmiot najmu. W przypadku sprzeciwu Wynajmującego Najemca nie ma prawa wykonać określonych bieżących napraw lub prac konserwacyjnych, a w przypadku rozpoczęcia ich wykonywania Najemca ma obowiązek przywrócić we własnym zakresie i na własny koszt Przedmiot najmu do stanu poprzedniego. Postanowienie ust. 4 stosuje się odpowiednio.
3. Najemca może dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt zmian w obrębie Przedmiotu najmu innych niż określone w ust. 2, w tym remontów, modernizacji lub czynić nakłady na Przedmiot



najmu - wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności. Zgoda Wynajmującego w takim przypadku powinna obejmować m.in. zakres oraz termin wykonania przez Najemcę zmian w Przedmiocie najmu.

4. W przypadku dokonania przez Najemcę lub osoby działające w jego imieniu zmian w Przedmiocie najmu, o których mowa w ust. 3 bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego zgodnie z ust. 3, Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przy czym prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia zajścia przyczyny odstąpienia. Niezależnie od prawa odstąpienia Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy pokrycia w całości szkody powstałej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, tj. w wyniku niezgodnionej z Wynajmującym zmiany w Przedmiocie najmu, w tym pokryć koszty przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego
5. W przypadku nakładów poczynionych na Przedmiot najmu uzgodnionych z Wynajmującym zgodnie z ust. 3, własność nakładów przechodzi na Wynajmującego.
6. Najemca ma obowiązek umożliwić Wynajmującemu w każdym czasie wstęp na teren Przedmiotu najmu, po powiadomieniu go przez Wynajmującego o terminie udostępnienia Przedmiotu najmu, w szczególności w celu kontroli warunków wykorzystania Przedmiotu najmu oraz w innych przypadkach związanych z bezpieczeństwem Przedmiotu najmu lub wynikających z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
7. Najemcy nie wolno, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, umieszczać na terenie Przedmiotu najmu reklam lub innych tablic informacyjnych, banerów lub wywieszek o charakterze reklamowym lub informacyjnym.
8. Najemca odpowiada za działania lub zaniechania osób, którymi się posługuje na terenie Przedmiotu najmu jak za własne działania lub zaniechania. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu.

## **§ 5**

### **CZAS TRWANIA UMOWY, PRAWO ODSTĄPIENIA**

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... do dnia obowiązywania Umowy z dnia ..... na świadczenie usług sprzątnia. Rozwiązanie, odstąpienie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy skutkuje jednoczesnym rozwiązaniem umowy o świadczenie usług sprzątnia z dnia ..... r. bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli, jak również rozwiązanie, odstąpienie lub wypowiedzenie Umowy o świadczenie usług sprzątnia z dnia ..... r. skutkuje jednoczesnym rozwiązaniem niniejszej umowy, bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli).

2. Wynajmujący ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadkach wskazanych w Umowie, jak również w przypadku:
  - korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu w sposób narażający go na zniszczenie lub dewastację;
  - zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej za dwa miesiące,
  - postępowania Najemcy w sposób sprzeczny z przepisami porządkowymi lub przepisami bhp lub z przepisami sanitarnymi obowiązującymi na terenie Nieruchomości lub z przepisami powszechnie obowiązującego prawa,
  - korzystania z Przedmiotu najmu w sposób niezgodny z celem Umowy lub w sposób sprzeczny z przepisami porządkowymi, bhp, p.poż obowiązującymi na terenie odpowiednio Torwar I lub Torwar II.
3. Najemca ma prawo odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego w przypadku:
  - braku możliwości korzystania z Przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego w przypadkach innych niż wskazane w Umowie.
4. Prawo odstąpienia od Umowy może być wykonane w terminie 30 dni od stwierdzenia zaistnienia przyczyn do odstąpienia.
5. Najpóźniej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca ma obowiązek doprowadzić Przedmiot najmu do stanu poprzedniego (przy uwzględnieniu zwykłego zużycia Przedmiotu najmu w toku prowadzenia działalności zgodnie z § 1 ust. 1.) oraz zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu, przy czym za zwrot Przedmiotu najmu Strony uznają opróżnienie Przedmiotu najmu z rzeczy i sprzętów umieszczonych w Przedmiocie najmu przez Najemcę lub osoby działające w jego imieniu, zwrot wszelkich kluczy oraz zgłoszenie Wynajmującemu gotowość do dokonania zwrotu opróżnionego Przedmiotu najmu i podpisania protokołu zwrotu Przedmiotu najmu, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr .....** do Umowy.
6. Zwrot Przedmiotu najmu zostanie potwierdzony poprzez podpisanie przez obie Strony protokołu zwrotu Przedmiotu najmu, w sytuacji określonej ust. 5. Z dniem podpisania protokołu zwrotu Przedmiotu najmu przez obie Strony na Wynajmującego przechodzi ryzyko uszkodzenia Przedmiotu najmu.
7. Jeżeli do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca nie zgłosi Wynajmującemu gotowości do zwrotu opróżnionego Przedmiotu najmu, zgodnie z ust. 6, Wynajmujący ma prawo do naliczenia

i obciążenia Najemcy opłatą za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu do dnia podpisania przez obie Strony protokołu zwrotu opróżnionego Przedmiotu najmu zgodnie z ust. 6. Oplata za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu wynosi 400 % czynszu brutto i będzie naliczona za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu przez Najemcę.

8. W przypadku zwłoki Najemcy w doprowadzeniu Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego lub w opróżnieniu Przedmiotu najmu Wynajmujący ma prawo zlecić czynności osobie trzeciej według własnego wyboru na koszt Najemcy.

## **§ 6**

### **UZGODNIENIA I KORESPONDENCJA**

1. W celu prawidłowego wykonania niniejszej Umowy, do wzajemnych uzgodnień oraz zawiadomień Strony upoważniają następujące osoby:
  - a) W imieniu Wynajmującego: ....., tel. ...., e-mail .....
  - b) W imieniu Najemcy: ....., tel. ...., e-mail .....
2. Strony ustalają, że w pierwszej kolejności ustalenia oraz zawiadomienia odnośnie wykonania Umowy (nie będące oświadczeniami woli) będą dokonywane drogą elektroniczną na adresy poczty e-mail wskazane w ust. 1. Oświadczenia woli wymagają wymiany ich treści między Stronami w formie pisemnej przeprowadzonej osobiście (za potwierdzeniem odbioru) lub za pośrednictwem listu poleconego.
3. Zmiana danych osób lub danych teleadresowych określonych w ust. 1 nie wymaga zmiany niniejszej Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania drugiej Strony wraz z podaniem aktualnych danych osób upoważnionych do wzajemnych uzgodnień lub aktualnych danych teleadresowych tych osób.
4. Wszelka korespondencja wysłana na poniższe adresy listem poleconym będzie uznana za doręczoną:
  - a) Adres korespondencyjny Wynajmującego: .....
  - b) Adres korespondencyjny Najemcy: .....
5. Korespondencja wysłana listem poleconym na adres korespondencyjny drugiej Strony podany w ust. 4 będzie uznana za doręczona, chyba że druga Strona uprzednio powiadomiła na piśmie o zmianie adresu wraz z podaniem aktualnego adresu do korespondencji.

**§ 7**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
3. Ewentualne spory mogące powstać na tle zawarcia lub realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego w Warszawie.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący:**

.....

**Najemca:**

.....