

UMOWA Nr CNK

zawarta w dniu **2011 roku** w Warszawie

pomiędzy:

Centrum Nauki Kopernik z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 (kod pocztowy 00-390), wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pod numerem 2/06, REGON 140603313, NIP 7010025169, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Zleceniodawcą** lub **Stroną**,

a

.....z siedzibą w działającym na podstawie

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Zleceniobiorcą** lub **Stroną**

W wyniku rozstrzygniętego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759.z późn. zm.) w trybie przetargu nieograniczonego, Nr sprawy: PO/ZP/ 58 /2011/CNK, została zawarta Umowa następującej treści:

§ 1

Definicje

Zarządca

osoba wyznaczona przez Zleceniobiorcę do wykonywania obowiązków Zleceniobiorcy polegających na zarządzaniu Nieruchomością

Administrator

osoba wyznaczona przez Zleceniobiorcę do wykonywania obowiązków Zleceniobiorcy polegających na nadzorze nad Nieruchomością

BHP, Przepisy BHP	bezpieczeństwo i higiena pracy, przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy
Budynek	budynek Centrum Nauki Kopernik, znajdujący się na Nieruchomości, składający się z: modułu A, modułu B i planetarium
Całkowita Wartość Umowy	całkowita wartość Umowy netto określona w § 6 ust. 6, zgodnie z ofertą Wykonawcy, stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy
Książka Nieruchomości	dotycząca Budynku książka obiektu budowlanego, o której mowa w art. 64 ust. 1 Prawa Budowlanego
Nieruchomość	nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20 oraz wszelkie obiekty budowlane znajdujące się na Nieruchomości, w tym Budynek; szczegółowy opis Nieruchomości zawiera Załącznik nr 1,
Planetarium	planetarium stanowiące część Budynku
Prawo Budowlane	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 ze zm.)
Ustawa	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.)
Umowa	niniejsza umowa
Załącznik	każdy dokument dołączony w formie papierowej lub elektronicznej na płycie CD do Umowy stanowiący jej integralną część

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem umowy jest zarządzanie Nieruchomością przez Zleceniobiorcę, w tym:
 - 1) Pełnienie zarządzania Nieruchomością poprzez obecność Zarządcy lub Administratora (w określonych godzinach) od poniedziałku do piątku w godz. 8-17 oraz 2-godzinnych dyżurów w inne dni pracy Zleceniodawcy (sobota, niedziela i święta). ;
 - 2) Zapewnienie Zleceniodawcy (7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę) kontaktu telefonicznego z Zarządcą bądź Administratorem.
 - 3) nadzór nad sprawnością działania infrastruktury Nieruchomości, w tym jej wyposażenia (stały kontakt ze służbami konserwacyjnymi i serwisowymi oraz podmiotami zapewniającymi dostawy mediów i innymi usługodawcami).
2. W zakres obowiązków Zleceniobiorcy wchodzi w szczególności:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości oraz jej wyposażenia,
 - 2) dbanie o utrzymanie Nieruchomości i jej wyposażenia w stanie niepogorszone, we właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez dbanie o Nieruchomość z należytą starannością,
 - 3) pełnienie funkcji koordynacyjnych i organizacyjnych dotyczących funkcjonowania Nieruchomości, w tym m.in.:
 - a) kontrola nad utrzymaniem porządku i czystości w Budynku i w obrębie Nieruchomości, poprzez nadzór nad firmą sprzątającą Nieruchomość oraz jej wywiązywaniem się z umowy ze Zleceniodawcą,
 - b) współpraca z użytkownikami Budynku, w sprawach dotyczących prawidłowego funkcjonowania Budynku i rozliczeń związanych z zawartymi przez nich ze Zleceniodawcą umowami najmu,
 - c) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości w zakresie spraw, o których mowa w lit. a) i b) powyżej, osobie wskazanej w § 12 ust. 6 pkt 1),
 - d) zapewnienie komunikacji i koordynacja czynności pomiędzy wszelkimi podmiotami obsługującymi Nieruchomość oraz korzystającymi z Nieruchomości na podstawie umów najmu lub innych umów, na podstawie których Nieruchomość lub jej część jest oddana do korzystania przez osoby trzecie, czy biorących udział w imprez okolicznościowych, a przedstawicielami Zleceniodawcy,
 - e) kontrola prawidłowości wykonywania umów dotyczących dostaw mediów do Nieruchomości,

- f) kontrola prawidłowości i potwierdzanie faktur wystawianych przez dostawców mediów oraz przygotowywanie informacji o poniesionych kosztach utrzymania Nieruchomości, w tym rozliczenie kosztów mediów i eksploatacji wynajmowanych przez Zleceniodawcę podmiotom trzecim,
- 4) nadzorowanie bieżącej obsługi Nieruchomości polegające w szczególności na nadzorowaniu, wykonywanych przez osoby trzecie, czynności z zakresu:
- a) wywozu odpadów komunalnych,
 - b) ochrony przeciwpożarowej,
 - c) konserwacji, napraw bieżących i przeglądów technicznych oraz napraw nie objętych gwarancją, w zakresie: instalacji sanitarnych, w tym wentylacji i klimatyzacji; instalacji elektrycznych i teletechnicznych; dźwigów; urządzeń, instalacji i sprzętu ochrony przeciwpożarowej,
 - d) obsługi technicznej Budynku, poprzez nadzorowanie wszystkich napraw i innych prac zleconych odbywających się na terenie Nieruchomości
 - e) bieżącej konserwacji Budynku,
 - f) nadzór nad podmiotem odpowiedzialnym (na podstawie umowy zawartej przez Zleceniodawcę) za utrzymaniu terenu zewnętrznego wraz małą architekturą i utrzymaniem zieleni,
 - g) monitorowanie i pomiar wielkości warstwy śniegu na dachu budynku i w razie konieczności zmniejszanie tej warstwy do wymaganej wielkości określonej wytrzymałością dachu. Koszty ponosi Zleceniodawca po wcześniejszym uzgodnieniu. Wszelkie koszty napraw uszkodzeń infrastruktury i pokrycia dachu, powstałych przy zbieraniu i wywozie śniegu z dachu ponosi Wykonawca.
- 5) zapewnianie obowiązkowej okresowej kontroli stanu technicznego Nieruchomości, zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego w imieniu i na koszt Zleceniodawcy lub obsługi technicznej Budynku (o ile wynika to z zapisów odrębnej umowy),
- 6) prowadzenie Książki Nieruchomości oraz bieżącej dokumentacji technicznej Nieruchomości wymaganej przez Prawo Budowlane,
- 7) udział w okresowych przeglądach gwarancyjnych Nieruchomości i przeglądach instalacji i urządzeń stanowiących jej wyposażenie,
- 8) zgłaszania odpowiednim służbom awarii w Nieruchomości lub jej wyposażeniu i nadzorowanie usuwania awarii i ich skutków,

- 9) wsparcie w egzekwowaniu uprawnień Zleceniodawcy z tytułu gwarancji i rękojmi dotyczących wszelkich robót wykonanych na terenie Nieruchomości polegające na kontakcie z gwarantem budynku i gwarantami wszystkich prac związanych z utrzymaniem technicznym Nieruchomości,
 - 10) wsparcie Zleceniodawcy przy organizacji i nadzorze nad imprezami okolicznościowymi odbywającymi się na terenie Nieruchomości, organizowanymi przez Zleceniodawcę i podmioty zewnętrzne, poprzez nadzór i pomoc merytoryczną przy ich organizacji,
 - 11) prowadzenie wszystkich czynności związanych z obsługą Nieruchomości w zgodzie z warunkami jej eksploatacji, instrukcjami użytkowania, warunkami gwarancji i sztuką techniczną,
 - 12) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
3. Do obowiązków Zleceniobiorcy dotyczących realizacji zadań zapewniających Nieruchomości dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, usług wodnokanalizacyjnych należy w szczególności:
- 1) w zakresie dostawy energii elektrycznej:
 - a) zapewnienie ciągłej dostawy energii elektrycznej do Nieruchomości poprzez sprawowanie nadzoru nad umową z zakładem energetycznym (odpowiednia umowa zawarta przez Zleceniodawcę z zakładem energetycznym).
 - b) prowadzenie ewidencji zużycia energii elektrycznej dla Nieruchomości, umożliwiającej rozliczenie energii zużywanej przez użytkowników Nieruchomości,
 - c) wykonywanie czynności sprawdzających odczyty licznika głównego z odczytami podliczników dla poszczególnych lokali,
 - 2) w zakresie dostawy energii cieplnej:
 - a) zapewnienie ciągłej dostawy energii cieplnej do Nieruchomości poprzez sprawowanie nadzoru nad umową z dostawcą energii (odpowiednia umowa zawarta przez Zleceniodawcę z dostawcą energii cieplnej),
 - b) prowadzenie ewidencji zużycia energii cieplnej dla Nieruchomości, umożliwiającej rozliczenie energii zużywanej przez użytkowników Nieruchomości,
 - c) nadzór nad wykonywaniem czynności technicznych zapewniających ciągłą dostawę energii cieplnej, w tym przeprowadzenie przeglądu okresowego przed sezonem grzewczym,
 - 3) w zakresie usług wodno-kanalizacyjnych:

- a) zapewnienie ciągłej dostawy wody i odprowadzania ścieków dla Nieruchomości poprzez sprawowanie nadzoru nad umową z zakładem wodociągowo-kanalizacyjnym (odpowiednia umowa zawarta przez Zleceniodawcę z zakładem świadczącym takie usługi),
 - b) prowadzenie ewidencji zużycia wody dla Nieruchomości, umożliwiającej rozliczenie zużycia wody przez użytkowników Nieruchomości,
4. Do obowiązków Zleceniobiorcy dotyczących realizacji wywozu odpadów komunalnych należy w szczególności:
- 1) zapewnienie ciągłości usługi wywozu odpadów komunalnych kategorii Q14 z obiektu poprzez sprawowanie nadzoru nad umową z podmiotem świadczącym przedmiotową usługę, z uwzględnieniem możliwości selektywnej zbiórki odpadów (zgodnie z umową zawartą przez Zleceniodawcę),
 - 2) kontrola i nadzór nad wywozem odpadów przez przedsiębiorstwo świadczące przedmiotową usługę,
 - 3) monitoring stanu wypełnienia pojemników na odpady i w zależności od potrzeb zamawianie dodatkowej ilości pojemników na odpady,
 - 4) dbanie o utrzymanie przez podmiot świadczący usługi sprzątające właściwego porządku na terenie przyległym do miejsca postawienia pojemników,
 - 5) analiza częstotliwości wywozu i pojemności zamówionych pojemników (kontenerów),
 - 6) współpraca ze Zleceniodawcą w zakresie uzgodnienia miejsca postawienia pojemników, ich pojemności i częstotliwości wywozu,
 - 7) na żądanie Zleceniodawcy zamawianie pojemników na odpady wielkogabarytowe,
 - 8) prowadzenie ewidencji wywozu odpadów.
5. Zleceniobiorca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Instrukcji, zawierającej obowiązki administracji w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Do obowiązków Zleceniobiorcy dotyczących ochrony przeciwpożarowej należy w szczególności:
- 1) utrzymanie Nieruchomości w stanie zgodnym z obowiązującymi wymaganiami przeciwpożarowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zasad porządku i składowania,
 - 2) zapoznanie się z charakterystyką pożarową materiałów i wyrobów pożarowo-niebezpiecznych, znajdujących się na terenie Nieruchomości,
 - 3) prowadzenie dokumentacji dotyczącej przeglądów, konserwacji, urządzeń i instalacji technicznych systemu przeciwpożarowego w Budynku.

- 4) nadzór nad przestrzeganiem przez osoby skierowane do wykonywania czynności związanych z realizacją Umowy przepisów pożarowych i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
- 5) nadzorowanie czynności osoby trzeciej mających na celu utrzymanie instalacji przeciwpożarowej (sygnalizacji pożaru, hydrantów przeciwpożarowych, stałych urządzeń gaszących i innych) w stałej sprawności, pozostałych instalacji w stanie technicznym nie stwarzającym zagrożenia pożarowego, jak również prowadzenia dokumentacji technicznej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami eksploatacyjnymi,
- 6) nadzór nad prowadzonymi na terenie Nieruchomości pracami pożarowo-niebezpiecznymi (spawanie, lutowanie, cięcie, przelewanie cieczy palnych itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, przy czym na obsłudze technicznej Budynku i wykonawcy prac spoczywa obowiązek informowania o takich pracach Zleceniobiorcę,
- 7) bezzwłoczne podejmowanie działań w przypadku:
 - a) zaistnienia nieprawidłowego stanu instalacji, maszyn i urządzeń grożącego powstaniem pożaru,
 - b) awarii instalacji przeciwpożarowej,
 - c) stwierdzenia, że prace, o których mowa w pkt 6 powyżej prowadzone są niezgodnie z przepisami przeciwpożarowymi i zgłoszenie tego osobie wskazanej w § 12 ust 6 pkt 1) Umowy,
 - d) wystąpienia innych nieprawidłowości naruszających bezpieczeństwo pożarowe Nieruchomości,
- 8) realizacja wniosków i zaleceń organów ochrony przeciwpożarowej oraz Państwowej Straży Pożarnej w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą,
- 9) nadzór nad firmą odpowiedzialną za obsługę techniczną budynku (na podstawie odpowiedniej umowy zawartej przez Zleceniodawcę) w zakresie utrzymywania w odpowiednim stanie podręcznego sprzętu gaśniczego, wyposażenia hydrantów, rozmieszczenia tablic i znaków informacyjnych oraz instrukcji alarmowania,
- 10) nadzór nad utrzymaniem w odpowiednim stanie dróg ewakuacyjnych w Budynku zapewniających bezpieczną ewakuację ludzi i mienia oraz dróg dojazdowych do budynku,
- 11) praktyczne sprawdzanie organizacji oraz warunków ewakuacji zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego co najmniej raz na rok, powiadamianie PSP o terminie działań.

6. Za wykonywanie Umowy odpowiedzialny będzie wyznaczony, licencjonowany zarządca nieruchomości, posiadający ubezpieczenie OC w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.
7. Zleceniobiorca powierzy wykonywanie zarządu Nieruchomością, w zakresie objętym Umową Panu/Pani posiadającej (-mu) zawodową licencję w zakresie zarządzania nieruchomościami nr, oraz ubezpieczenie OC których kopia stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
8. Zarządca powierzy funkcję Administratora Panu / Pani.....,(dalej „Administrator”).
9. Osoba, o której mowa w ust. 7 powyżej wykonywać będzie czynności zarządu Nieruchomością według harmonogramu miesięcznego przekazywanego na piśmie Zleceniodawcy przez Zleceniobiorcę w ostatnim dniu każdego miesiąca na miesiąc następny.
10. Nadzór nad osobą wskazaną w ust. 8 powyżej sprawował będzie Zarządca wskazany w ust. 7 powyżej..
11. Zarządca i Administratorzy są zobowiązani do brania udziału w spotkaniach z przedstawicielami Zleceniodawcy odbywających się w Budyńku, raz w tygodniu. Dzień spotkania zostanie przez Strony uzgodniony drogą elektroniczną przynajmniej 24 h przed proponowaną datą spotkania. Na każdym takim spotkaniu zobowiązana jest stawić się przynajmniej jedna z tych osób.
12. Zleceniobiorca jest zobowiązany zapewnić, aby Zarządca oraz Administrator pozostawali w dyspozycji Zleceniodawcy przez cały czas trwania Umowy. Z zastrzeżeniem ust. 13, zmiana tych osób na inne może wynikać wyłącznie z przyczyn obiektywnych (takich jak choroba lub urlop, rozwiązanie stosunku umownego łączącego Zleceniobiorcę z tymi osobami), po ustaniu których pierwotnie oddelegowane osoby wrócą do dyspozycji Zleceniodawcy. Obiektywną przyczyną nie są w szczególności potrzeby Zleceniobiorcy.
13. Zmiana Zarządcy i/lub Administratora wymaga zawarcia aneksu do Umowy. Zleceniobiorca jest zobowiązany zapewnić ciągłość sprawowania zarządu Nieruchomością przez osobę posiadającą licencje zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami.

§ 3

Ogólne zasady wykonywania zobowiązań przez Zleceniobiorcę

1. Zleceniobiorca oświadcza, że zawodowo trudni się wykonywaniem czynności objętych Umową oraz, że Zleceniobiorca i osoby skierowane przez niego do wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy posiadają niezbędne umiejętności i uprawnienia i nie toczy się wobec nich postępowanie dyscyplinarne przewidziane w Ustawie.

2. Zleceniobiorca zobowiązuje się w trakcie wykonywania Umowy w szczególności do:
 - a) wykonywania przedmiotu Umowy zgodnie z Przepisami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, ochrony środowiska (w szczególności gospodarki odpadami), Ustawą, Prawem Budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami oraz Instrukcją,
 - b) współpracowania z dostawcami mediów, w szczególności w zakresie ich dostępu do Nieruchomości,
 - c) zgłaszania Zleceniodawcy niekorzystnych zjawisk stanowiących zagrożenie dla Nieruchomości lub jej wyposażenia,
 - d) zapoznawania się z zasadami funkcjonowania i konserwacji wszelkich urządzeń i instalacji funkcjonujących w Budynku.
3. Zleceniobiorca może powierzyć wykonanie Zlecenia osobie trzeciej tylko w przypadku uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zleceniodawcy.
4. Za działania lub zaniechania osób, o których mowa w ust. 3, oraz działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy realizacji Umowy, Zleceniobiorca odpowiada jak za działania lub zaniechania własne.
5. Zleceniobiorca nie ma prawa do podejmowania czynności wykraczających poza Umowę bez uzyskania od Zleceniodawcy pisemnej zgody i pełnomocnictwa. W szczególności Zleceniobiorca nie może zawierać bez zgody Zleceniodawcy żadnych umów dotyczących Nieruchomości ani w żaden sposób obciążać Nieruchomości.

§ 4

Dostęp Zleceniobiorcy do Nieruchomości

1. Zleceniodawca umożliwi osobom, o których mowa w § 2 ust. 7 i ust. 8, od dnia rozpoczęcia obowiązywania Umowy, dostęp do Nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonywania przez Zleceniobiorcę jego zobowiązań wynikających z Umowy.
2. Zleceniodawca może określić zasady (regulamin) przebywania osób na terenie Nieruchomości oraz ograniczać dostęp do jej poszczególnych części według własnego uznania. Zleceniobiorca jest zobowiązany zapewnić, aby osoby wykonujące jego zobowiązania wynikające z Umowy przestrzegały zasad ustalonych przez Zleceniodawcę.
3. Zleceniobiorca zobowiązuje się dostarczyć Zleceniodawcy listę osób, które powinny mieć wstęp na teren Budynków w związku z wykonywaniem Umowy, oraz konieczny zakres ich dostępu. W razie jakichkolwiek zmian tych osób Zleceniobiorca zobowiązuje się dostarczyć Zleceniodawcy nową listę.

§ 5

Odpowiedzialność Zleceniobiorcy

1. Z zastrzeżeniem § 7, Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nieprawidłowe wykonanie jego zobowiązań wynikających z Umowy na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w kodeksie cywilnym, Ustawie i Prawie Budowlanym, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru działalności Zleceniobiorcy.
2. Zleceniobiorca w szczególności ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z nieprawidłowego nadzoru nad osobami o których mowa w § 2 ust. 7 i 8, w tym za szkody wynikłe z nieobecności na terenie Nieruchomości Administratora.
3. W przypadku powierzenia wykonania Umowy lub jej części osobom trzecim Zleceniobiorca będzie odpowiadać za działania lub zaniechania działań tych osób tak, jak za działania własne lub własne zaniechania działania.

§ 6

Wynagrodzenie Zleceniobiorcy

1. Za wykonywanie Przedmiotu Umowy Zleceniobiorca otrzyma miesięczne wynagrodzenie w wysokości netto zł (słownie złotych netto:) powiększone o stawkę podatku VAT obowiązującą w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, zostanie zapłacone Zleceniobiorcy na podstawie wystawionej przez niego faktury VAT. Faktura ta powinna zostać wystawiona najpóźniej ostatniego dnia miesiąca, którego dotyczy, i doręczona Zleceniodawcy najpóźniej do 5 dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego.
3. Faktura VAT, o której mowa w ust. 2, płacona będzie w terminie 21 dni od dnia jej otrzymania przez CNK.
4. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zleceniodawcy.
5. Płatność nastąpi na rachunek bankowy Zleceniobiorcy wskazany w fakturze VAT, o której mowa w ust. 3.
6. Całkowita Wartość Umowy wynosi **złotych netto** (słownie złotych netto:.....), zgodnie z ofertą Wykonawcy z dnia....., stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy
7. Zleceniobiorca ma prawo do naliczania ustawowych odsetek z tytułu nieterminowych płatności Zleceniodawcy.

§ 7

Kary umowne

1. Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) za każdą rozpoczętą godzinę niepozostawania Zarządcy lub Administratora w dyspozycji Zleceniobiorcy w czasie, w którym w takiej dyspozycji powinien pozostawać – w wysokości 100 zł (słownie: stu złotych),
 - b) za każdą nieobecność przynajmniej jednej z osób ze strony Zleceniobiorcy na spotkaniu, o którym mowa w § 2 ust. 12, w wysokości 100 zł (słownie: stu złotych),
 - c) za nienależyte wykonanie któregokolwiek ze zobowiązań wynikających z Umowy, w zakresie nieokreślonym powyżej – w wysokości 5 000, 00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy), z tym zastrzeżeniem, że Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapłaty kary gdy, po otrzymaniu od Zleceniodawcy pisemnego powiadomienia o nienależnym wykonaniu zobowiązania, nie przystąpi niezwłocznie do jego należytego wykonywania,
 - d) opóźnienia w wykonywaniu któregokolwiek z zobowiązań Zleceniobiorcy przekraczającego 2 dni - w wysokości 2 % wynagrodzenia przysługującego Zleceniobiorcy za miesiąc, w którym nastąpiło opóźnienie,
 - e) rozwiązania Umowy przez Zleceniodawcę z przyczyn określonych w § 9 w wysokości 10 % Całkowitej Wartości Umowy, niezależnie od innych kar umownych, które mogą przysługiwać Zleceniodawcy.
2. Zleceniobiorca zapłaci karę umowną w terminie 7 dni od dnia otrzymania stosownego wezwania od Zleceniodawcy, na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu. W razie uchybienia terminowi zapłaty Zleceniodawca potrąci kwotę kary z wynagrodzenia przysługującego Zleceniobiorcy, na co Zleceniobiorca wyraża zgodę.
3. Jeżeli w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Zleceniobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy Zleceniodawca poniesie szkodę przewyższającą wysokość którejkolwiek z kar umownych, Zleceniodawcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych uregulowanych w kodeksie cywilnym w kwocie przekraczającej wysokość kar umownych wynikających z Umowy.
4. Kary umowne podlegają sumowaniu.

§ 8

Czas trwania Umowy

1. Umowa została zawarta na czas określony na okres 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj., **od dnia** r. **do dnia** r..

2. Osoby, o których mowa w § 2 ust. 7 i ust. 8, mają obowiązek stawić się w budynku Zleceniodawcy, w dniu 2012 r. o godzinie 08:00 i zgłosić się do osoby, o której mowa w § 12 ust. 6 pkt. 1).

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Zleceniodawca może rozwiązać Umowę za 1 (jedno) miesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:
 - a) nieprawidłowego prowadzenia Książki Nieruchomości lub dokumentacji wskazanej w § 2 ust. 2 pkt 6, jeśli w terminie 5 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Zleceniodawcy nieprawidłowości nie zostały usunięte, a Książka Nieruchomości lub dokumentacja wskazana w § 2 ust. 2 pkt 6 nie została doprowadzona do stanu zgodności z prawem,
 - b) niewykonywania lub rażąco nieprawidłowego wykonywania innych postanowień Umowy, jeśli w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Zleceniodawcy nieprawidłowości nie zostały usunięte.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Zleceniobiorca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.
3. Po wygaśnięciu Umowy oraz w razie jej rozwiązania Zleceniobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania wszelkich rzeczy stanowiących własność Zleceniodawcy, a w szczególności wszelkiej posiadanej dokumentacji, w tym Dokumentacji, dotyczącej Nieruchomości i spraw Zleceniodawcy, dokumentacji budowlanej, administracyjnej, księgowo - finansowej, eksploatacyjnej i technicznej oraz dotyczącej strony prawnej nieruchomości i zawartych w imieniu Zleceniodawcy umów.

§ 10

Zabezpieczenie należytego wykonywania Umowy

1. Zleceniobiorca tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 10% (słownie: dziesięciu procent) Całkowitej Wartości Umowy wskazanej w § 6 ust. 6.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie stanowić¹:
 - a. gotówka wpłacona na rachunek bankowy Zleceniodawcy, stanowiąca zabezpieczenie do dnia jej zwrotu Zleceniobiorcy przez Zleceniodawcę, przy czym za datę wniesienia zabezpieczenia uważana będzie data uznania kwotą zabezpieczenia rachunku bankowego Zleceniodawcy

¹ Pozostawić właściwe w zależności od formy wniesienia zabezpieczenia

albo

- b. gwarancja bankowa albo ubezpieczeniowa – bezwarunkowa i nieodwołalna, płatna na pierwsze żądanie Zleceniodawcy, stanowiąca zabezpieczenia do dnia jej zwrotu Zleceniobiorcy przez Zleceniodawcę. Dowodem wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest oryginał gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej.
3. Dowód wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
4. Dopuszcza się zmianę formy zabezpieczenia w toku wykonywania Umowy.
5. W przypadku, gdy Zleceniodawca skorzysta z zabezpieczenia w całości lub w części, Zleceniobiorca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Zleceniobiorcy przez Zleceniodawcę pisemnego zawiadomienia o obowiązku uzupełnienia kwoty zabezpieczenia.
6. Zleceniodawca będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w celu pokrycia swoich roszczeń wobec Zleceniobiorcy, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zawartej z nim Umowy, po uprzednim pisemnym poinformowaniu Zleceniobiorcy o wysokości roszczeń i przyczynach skorzystania z zabezpieczenia.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w przypadku, gdy Zleceniodawca nie skorzysta z uprawnień określonych w ust. 4 zostanie zwrócone w terminie 30 dni po zakończeniu trwania Umowy i uznaniu przez Zleceniodawcę, że została ona należycie wykonana.

§ 11

Ubezpieczenie

1. Zleceniobiorca ma obowiązek posiadania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia OC na kwotę co najmniej 7 000 000,00 PLN (słownie: siedem milionów złotych). Kopia Ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 5.
2. W przypadku gdy podczas trwania Umowy upłynie okres na który polisa, o której mowa w ust. 1 powyżej została zawarta, Zleceniobiorca jest zobowiązany do dostarczenia kopii nowej polisy, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia upływu ważności polisy.

§ 12

Obowiązki informacyjne Stron

1. Zleceniodawca jest zobowiązany do informowania Zleceniobiorcy o wszelkich zawartych przez siebie umowach z Wykonawcami, oraz o innych umowach dotyczących

Nieruchomości, oraz o postanowieniach tych umów mających znaczenie dla potrzeb wykonania przez Zleceniobiorcę jego obowiązków wynikających z Umowy.

2. Zleceniodawca niezwłocznie po zawarciu Umowy przekaze Zleceniobiorcy wykaz umów z podmiotami, o których mowa w ust. 1, zawartych przed dniem zawarcia Umowy.
3. Informacje, o których mowa w ust. 1 i ust 2 powyżej, oraz wszelkie informacje dotyczące wad i usterek Budynku będą przekazywane w formie pisemnej.
4. Zleceniobiorca na każde żądanie Zleceniodawcy udzieli mu wyjaśnień odnośnie sposobu wykonywania niniejszej Umowy oraz umożliwi Zleceniodawcy wgląd do Książki Nieruchomości i innych dokumentów związanych z wykonywaniem Umowy.
5. Zleceniodawca zobowiązuje się przekazać Zleceniobiorcy wszelkie dokumenty i materiały niezbędne do realizacji Umowy.
6. Osobami odpowiedzialnymi za kontakt pomiędzy Stronami są:
 - 1) ze strony Zleceniodawcy,..... e – mail:
 - 2) ze strony Zleceniobiorcy e – mail:

§ 13

Rozstrzygnięcie sporów

1. Spory wynikające z Umowy lub z nią związane rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w tym przepisy Ustawy i Prawa Budowlanego.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie informacje przekazane sobie przez Strony podczas realizacji Umowy stanowią tajemnicę handlową i będą wykorzystywane przez Strony tylko i wyłącznie do realizacji Umowy.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania przez Strony, na czas obliczony zgodnie z jej zapisami.
5. W razie niezgodności postanowień Umowy z postanowieniami któregośkolwiek z jej Załączników stosuje się postanowienia Umowy.
6. Następujące Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
Załącznik nr 1: Opis Nieruchomości

Załącznik nr 2: oferta Wykonawcy z dnia.....,

Załącznik nr 3: kopia licencji i polisy OC Zarządcy

Załącznik nr 4: dowód wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy

Załącznik nr 5: kopia polisy OC Zleceniobiorcy

ZLECENIODAWCA

ZLECENIOBIORCA