Umowa najmu 5/P/01/2013

zawarta w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Warszawie, pomiędzy:

Skarbem Państwa - Ministerstwem Administracji i Cyfryzacji z siedzibą w Warszawie ul. Królewska 27 (00-060 Warszawa) NIP: 5213621697; Regon: 145881488,
zwanym dalej: **„Najemcą"**, reprezentowanym przez:
Panią Halinę Tymczyszyn – Zastępcę Dyrektora Departamentu Budżetu i Finansów Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji, na podstawie upoważnienia z dnia 13 lutego 2013 r.
a
ATM S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grochowska 21 A (04-186 Warszawa), zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000034947, REGON: 012677986; NIP: 113-00-59-989,
reprezentowaną przez:
[redacted] na podstawie pełnomocnictwa z dnia 19 kwietnia 2013 r.
zwaną dalej **„Wynajmującym"**

o następującej treści:

§1.
Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Jubilerskiej 8 A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW WA6M /00437453/1, numer działki 29/5 (identyfikator obrębu: 146507 8.0529).
2. Aktualny odpis zupełny z Księgi Wieczystej dotyczący nieruchomości, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
3. Na nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 1, znajduje się budynek użytkowy, w którym na parterze znajduje się lokal o powierzchni użytkowej (serwerowni) 32 m^2 zwany dalej „Lokalem" lub „Przedmiotem Najmu". Szczegółowe usytuowanie Lokalu oraz wchodzących w jego skład pomieszczeń, a także prowadzących do Lokalu ciągów komunikacyjnych, przedstawione zostało na planie (rzucie) budynku stanowiącym załącznik do protokołu, o którym mowa w § 5 ust. 2.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje do używania, a Najemca przyjmuje w najem Lokal z przeznaczeniem na serwerownię systemu elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej „ePUAP".
2. Szczegółowy opis Lokalu oraz wymagania techniczne, jakim ma odpowiadać, zawiera Szczegółowa specyfikacja techniczna i organizacyjna Lokalu stanowiąca załącznik nr 2 do Umowy.
3. Dostosowanie Lokalu do wymagań technicznych i organizacyjnych Najemcy, określonych w załączniku nr 2 do Umowy, nastąpi we własnym zakresie Wynajmującego i na jego koszt, w terminach określonym w § 5 ust. 1 i 4
4. Decyzje o pozwoleniu na użytkowanie Lokalu w rozumieniu art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.), umożliwiające użytkowanie Lokalu z przeznaczeniem na serwerownię, stanowić będą załączniki do protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy.

§ 3.
Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązuje się:

1) dostosować Lokal do wymagań technicznych i organizacyjnych Najemcy, określonych w załączniku nr 2 do Umowy, i wydać go Najemcy, zgodnie z § 5 ust. 1 i 4, a także utrzymywać Lokal w stanie zgodnym z wymaganiami, określonymi w wyżej wymienionym załączniku, przez cały okres obowiązywania Umowy;
2) dokonywać napraw i remontów w zakresie obciążającym Wynajmującego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
3) udostępnić w Lokalu punkt styku z internetem, zgodnie z wymaganiami określonymi w załączniku nr 2 do Umowy, w tym realizację protokołu BGP;
4) udostępnić łącze transmisji danych pomiędzy Lokalem a lokalizacją wskazaną przez Najemcę, zgodnie z wymogiem określonym w pkt W.09 zawartym w załączniku nr 2 do Umowy;
5) zapewnić utrzymanie porządku na zewnątrz budynku, w którym znajduje się Lokal oraz w pomieszczeniach i na powierzchniach wspólnie używanych;
6) zapewnić utrzymanie porządku i czystości w Lokalu;
7) umożliwić Najemcy zmiany funkcjonalne i organizacyjne Lokalu, w szczególności jego adaptację i aranżację, przy czym ewentualne zmiany naruszające substancję budynku bądź Lokalu wymagają uzyskania odrębnej zgody Wynajmującego; Wynajmujący może odmówić udzielenia zgody, w szczególności w sytuacji, jeśli stosownej zgody nie udzieli właściciel bądź zarządca budynku, w którym znajduje się Lokal;
8) zapewnić ochronę fizyczną Lokalu i zabezpieczenie techniczne, zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy i zaakceptowanym przez Najemcę planem ochrony;
9) zapewnić funkcjonowanie infrastruktury niezbędnej dla utrzymania parametrów środowiska serwerowni, określonych w załączniku nr 2 do Umowy, w szczególności instalacji elektrycznej i wentylacyjno-klimatyzacyjnej oraz łącz do Internetu o przepustowościach wskazanych w wyżej wymienionym załączniku;
10) zapewnić monitoring techniczny infrastruktury w zakresie wymagań określonych w W.04, W.05, W.06, W.07, oraz W.09 załącznika nr 2 do Umowy;
11) raportować w okresach rozliczeniowych pracę infrastruktury serwerowni, zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy;
12) umożliwić wykonanie przez operatora telekomunikacyjnego wskazanego przez Najemcę, wszelkich prac związanych z instalacją i eksploatacją łączy telekomunikacyjnych wymaganych przez Najemcę, bez dodatkowych opłat z tego tytułu, przy czym Najemca potwierdza, że prace takie zostaną wykonane przez operatora telekomunikacyjnego wskazanego przez Najemcę na koszt operatora, oraz że operator ten ponosił będzie koszty eksploatacji łączy telekomunikacyjnych. W przypadku, jeśli Wynajmujący po uzgodnieniu z Najemcą, zobowiąże się do wykonania określonych prac w budynku (w zakresie, o którym mowa w zdaniu pierwszym), bądź pod jego nadzorem, za czynności takie nie będzie pobierał dodatkowych opłat i wynagrodzenia od Najemcy;
13) umożliwić Najemcy na pisemny wniosek wgląd do logów systemów zabezpieczenia technicznego oraz dostęp do obrazów zarejestrowanych

w systemie CCTV, a także w razie potrzeby przekazanie Najemcy tych logów i obrazów na informatycznym nośniku informacji;
14) umożliwić okresowe korzystanie z pomieszczeń dla administratorów systemu;
15) umożliwić Najemcy lub podmiotowi wskazanemu przez Najemcę, dokonanie audytów w zakresie Przedmiotu Najmu.

§ 4.
Obowiązku Najemcy

Najemca zobowiązuje się:
1) korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą Umową;
2) dokonywać bieżących drobnych napraw w celu zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
3) powiadomić Wynajmującego o dostrzeżonych wadach w Lokalu niezwłocznie po ich wykryciu;
4) przestrzegać zarządzeń porządkowych oraz innych procedur wydawanych przez właściciela, zarządcę budynku lub Wynajmującego dla wszystkich użytkowników budynku, w którym znajduje się Lokal. Celem wykonania tego obowiązku Wynajmujący dostarczy Najemcy treść ww. zarządzeń najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, a w przypadku wprowadzania w nich zmian lub wydawania nowych zarządzeń Wynajmujący dostarczy je Najemcy najpóźniej w dniu wejścia ich w życie, przy czym w celu usunięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż Najemca nie jest zobowiązany do stosowania się do przedmiotowych zarządzeń oraz innych procedur, w zakresie w jakim byłyby one sprzeczne z postanowieniami Umowy albo wyłączałyby lub ograniczały korzystanie z Lokalu zgodnie z § 2 ust. 1 lub załącznikiem nr 2 do Umowy;
5) nie podnajmować ani nie oddawać do korzystania na podstawie innej umowy Lokalu w całości lub części osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

§ 5.
Terminy realizacji

1. Wynajmujący przekaże do dyspozycji Najemcy Lokal, spełniający wymagania techniczne i organizacyjne określone w załączniku nr 2 do Umowy, w terminie do 6 (sześciu) tygodni od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem ust. 4 i 6.
2. Najemca w terminie do 5 dni roboczych od dnia zawiadomienia o gotowości przekazania przez Wynajmującego do dyspozycji Lokalu, dokona jego odbioru lub przedstawi zastrzeżenia. W przypadku przedstawienia zastrzeżeń, Najemca odmówi odbioru i wyznaczy Wynajmującemu termin, nie dłuższy niż 30 dni, na doprowadzenie Lokalu do stanu odpowiadającemu wymaganiom określonym w załączniku nr 2 do Umowy. Wszelkie czynności związane z przekazaniem Lokalu, będą odbywać się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do Umowy. Data Protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego oraz stany podliczników, o którym mowa w § 6 ust. 6, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron bez zastrzeżeń jest dniem rozpoczęcia najmu Lokalu. W przypadku nie podjęcia przez Najemcę czynności odbioru w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Lokal uznaje się za odebrany przez Najemcę bez zastrzeżeń.

3. Przekazanie Lokalu do korzystania i podpisanie protokołu, o którym mowa w ust. 2, nie pozbawia Najemcy prawa do rozwiązania Umowy zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 4 Umowy, jeżeli niezgodność stanu technicznego Lokalu z wymaganiami określonymi w załączniku nr 2 do Umowy, ujawni się po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, w trakcie korzystania z Lokalu przez Najemcę.
4. Łącze, o którym mowa w pkt W.09 zawartym w załączniku nr 2 do Umowy, zostanie przekazane do dyspozycji Najemcy w terminie nie później niż do dnia 1 lipca 2013 r. Odbiór łącza zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym bez zastrzeżeń. Wynajmujący zobowiązuje się do powiadomienia Najemcy w terminie nie później niż 3 dni robocze o konieczności zapewnienia dostępu do Lokalu lub zakończenia łącza w Centralnym Węźle Teleinformatycznym Straży Granicznej w celu zapewnienia przekazania do dyspozycji Najemcy łącza, o którym mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nie zapewnienia przez Najemcę możliwości dostępu, o którym mowa w zdaniu trzecim, termin określony w zdaniu pierwszym przedłuża się o liczbę dni, w którym dostęp ten był niemożliwy.
5. Wniesienie/wyniesienie sprzętu/urządzeń do/z Lokalu urządzeń/sprzętu Najemcy, potwierdzone będzie protokołem odbioru ilościowego, zawierającego szczegółowe cechy identyfikacyjne poszczególnych elementów. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 4 do Umowy.
6. Jeżeli w terminie 4 dni roboczych od daty zawarcia Umowy, Najemca nie przekaże Wynajmującemu informacji technicznych, niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy to jest:
   1) informacji na temat aranżacji z uwzględnieniem wielkości szaf oraz usytuowania ich w Lokalu;
   2) specyfikacji (ilość i rodzaj) obwodów elektrycznych oraz gniazd dla każdej z szaf;
   3) specyfikacji okablowania strukturalnego (ilość i rodzaj oraz rozmieszczenie w szafach;

   - termin, o którym mowa w ust. 1, określony w tygodniach, przedłuża się o liczbę dni równą zwłoce w udzieleniu tych informacji.

§ 6.
Warunki płatności

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny za każdy miesiąc z dołu („okres rozliczeniowy") w kwocie **20.103,33** zł netto, (słownie: dwadzieścia tysięcy sto trzy złote 33/100) powiększonej o wartość podatku VAT, co stanowi kwotę brutto **24.727,10** zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące siedemset dwadzieścia siedem złotych 10/100, z zastrzeżeniem ust. 5 i 16
2. Łączna kwota czynszu za cały okres obowiązywania Umowy najmu wynosi: **1.447. 440,00** zł netto (słownie: jeden milion czterysta czterdzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści złotych 00/100), powiększona o wartość podatku VAT, co stanowi kwotę brutto: **1.780.351,20** (słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt tysięcy trzysta pięćdziesiąt jeden złotych 20/100) zł.
3. Kwota netto miesięcznego czynszu, określona w ust. 1, nie podlega zmianie przez cały okres obowiązywania Umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, podatek ten zostanie naliczony od wartości netto czynszu określonej w ust. 1, zgodnie z przepisami obowiązującymi w danym okresie rozliczeniowym.
4. Jeżeli okres najmu nie obejmuje pełnego miesiąca, wówczas wynagrodzenie z tytułu czynszu należne Wynajmującemu w tym miesiącu, ustala się proporcjonalnie,

przyjmując, że jednemu dniowi realizacji Umowy odpowiada 1/30 (jedna trzydziesta) wynagrodzenia, o którym mowa w ust 1, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Obowiązek Najemcy zapłaty czynszu najmu oraz opłatę, o której mowa w ust. 6, przysługiwał będzie Wynajmującemu od dnia rozpoczęcia najmu Lokalu, wskazanego w § 5 ust. 2 zdanie czwarte.
6. Poza czynszem, Najemca ponosił będzie także miesięczną opłatę pokrywającą koszt energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia/sprzęt należący do Najemcy, obliczoną według wskazań odrębnych 2 podliczników przypisanych do Lokalu, zgodnie ze średnią ceną energii elektrycznej, za okres rozliczeniowy wynoszący jeden miesiąc, z uwzględnieniem współczynnika wynikającego ze zużycia energii elektrycznej na potrzeby klimatyzacji, określonego w ust. 8 zdanie pierwsze. Z zastrzeżeniem ust. 7, średnia cena energii elektrycznej, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi uśrednioną stawkę po jakiej Wynajmujący nabywa w danym okresie rozliczeniowym energię elektryczną od jej dostawcy, na podstawie wszystkich taryf obowiązujących Wynajmującego w ramach umowy łączącej go z tym dostawcą.
7. Wynajmujący przez pierwsze 12 (dwanaście) miesięcy, począwszy od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń, o którym mowa w § 5 ust. 2, będzie stosował do rozliczeń stawkę wynoszącą 0,37884. Po upływie 12 miesięcy zmiana stawki średniej ceny energii elektrycznej może wynikać jedynie ze zmian stawek wprowadzanych przez dostawcę energii elektrycznej.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do stosowania przez cały okres Umowy współczynnika wynikającego ze zużycia energii elektrycznej na potrzeby klimatyzacji o wartości 1,1 (jeden i jedna dziesiąta). W celu usunięcia ewentualnych wątpliwości Strony oświadczają, iż wysokość miesięcznej opłaty pokrywającą koszt energii elektrycznej, o której mowa w ust. 6, będzie ustalana za pomocą następującego wzoru:

   O = E * K * N

   gdzie:

   O – opłata pokrywającą koszt energii elektrycznej, o której mowa w ust. 6;

   E – zużycie energii elektrycznej według 2 podliczników, o których mowa w ust. 6;

   K – średnia cena brutto za 1 kWh energii elektrycznej za okres rozliczeniowy, o której mowa w ust. 6 zdanie drugie;

   N – współczynnik wynikający ze zużycia energii elektrycznej na potrzeby klimatyzacji.
9. Z upływem każdego miesiąca obowiązywania Umowy, jednak nie wcześniej niż od dnia rozpoczęcia najmu Lokalu wskazanego w § 5 ust. 2 zdanie czwarte, Strony będą sporządzały protokół wskazujący zużycie energii elektrycznej w oparciu o wskazania podliczników, o którym mowa w ust. 6 oraz wysokość opłaty pokrywającej koszt energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia/sprzęt należący do Najemcy, o której mowa w ust. 6.
10. Podpisany przez strony protokół bez zastrzeżeń, o którym mowa w ust. 9, stanowi podstawę do wystawienia przez Wynajmującego refaktury za korzystanie przez Najemcę z energii elektrycznej.
11. Wynajmujący będzie wystawiał:
    1) fakturę VAT z tytułu czynszu za najem Lokalu;
    2) refakturę za korzystanie przez Najemcę z energii elektrycznej,

    w odstępach miesięcznych, w terminie do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, z zastrzeżeniem, że pierwsza faktura i refaktura zostaną wystawione nie wcześniej niż od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu Najmu, określonego w § 5 ust. 2 zdanie czwarte, zgodnie z obowiązującą w dacie wystawienia faktury stawką podatku VAT.

12. Płatności z tytułu czynszu i opłat będą przez Najemcę regulowane w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury lub refaktury, przelewem bankowym na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze lub refakturze.
13. W przypadku wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT lub refaktury w sposób nieprawidłowy, termin do ich zapłaty, o którym mowa w ust. 12, biegnie na nowo od dnia dostarczenia prawidłowej faktury lub refaktury.
14. Za datę zapłaty strony ustalają datę obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
15. Kwota czynszu, określona w ust. 1, obejmuje:
    1) zapewnienie dostępu do internetu;
    2) zapewnienie transmisji danych pomiędzy Lokalem a wskazaną przez Najemcę lokalizacją;
    3) korzystanie z powierzchni wspólnej i wind zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie i dla celów określonych w Umowie;
    4) opłaty za zużycie energii elektrycznej, z zastrzeżeniem ust. 5;
    5) podatki i opłaty dotyczące budynku, w którym znajduje się Lokal oraz gruntu, na którym jest on posadowiony;
    6) ubezpieczenie budynku i nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1 ust. 1, od ryzyk określonych w § 8 ust. 1;
    7) utrzymanie porządku i czystości na zewnątrz budynku, w wynajmowanym Lokalu oraz w pomieszczeniach i powierzchniach wspólnie używanych w zakresie wynikającym z korzystania przez Najemcę z Lokalu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie i dla celów określonych w Umowie,
    8) wywóz śmieci w zakresie wynikającym z korzystania przez Najemcę z Lokalu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie i dla celów określonych w Umowie,
    9) ogrzewanie, doprowadzenie wody i odprowadzanie ścieków w zakresie wynikającym z korzystania przez Najemcę z Lokalu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie i dla celów określonych w Umowie,
    10) funkcjonowanie systemu ochrony fizycznej Lokalu i zabezpieczenia technicznego, o których mowa w § 3 pkt 8 Umowy;
    11) zapewnienie funkcjonowania infrastruktury niezbędnej dla utrzymania parametrów środowiska serwerowni, o których mowa w § 3 pkt 9 Umowy;
    12) monitoring techniczny, o którym mowa w § 3 pkt 10 Umowy;
    13) raportowanie pracy infrastruktury serwerowi, o którym mowa w § 3 pkt 11 Umowy;
    14) obsługę recepcyjną zgodnie ze standardem stosowanym przez Wynajmującego określonym w załączniku nr 5 do Umowy;
    15) okresowe korzystanie z pomieszczeń dla administratorów systemu.
16. Strony postanawiają, iż jeżeli w dniu protokolarnego przejęcia Lokalu nie będzie spełniony wymóg określony w pkt W.09 zawarty w załączniku nr 2 do Umowy, miesięczny czynsz określony w ust. 1, zostanie automatycznie obniżony do czasu spełnienia tego wymogu o kwotę 3000 zł netto, co wraz z podatkiem VAT stanowi kwotę 3690 zł brutto.
17. Strony postanawiają, że podliczniki, o których mowa w ust. 6, zamontowane zostaną po stronie wtórnej UPS. Przez stronę wtórną UPS strony rozumieją punkt instalacji elektroenergetycznej Lokalu, w którym parametry napięcia zasilającego są niezależne od parametrów w sieci elektroenergetycznej jej dostawcy.
18. Przez cały okres obowiązywania Umowy Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia na każde żądanie Najemcy, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia przekazania takiego żądania, kopii wszelkich dokumentów wskazujących koszty energii

elektrycznej dostarczanej do budynku, w którym znajduje się Lokal, takich jak umowy dotyczące dostarczania energii elektrycznej i aneksy do nich, a także faktury VAT za energię elektryczną.

§ 7.
Korzystanie z powierzchni

1. Najemca ma prawo korzystać z Lokalu przez całą dobę, przez wszystkie dni w roku łącznie z sobotami i dniami świątecznymi, w sposób określony w Umowie i załączniku nr 2 do Umowy.
2. Najemca lub osoba trzecia przez niego wskazana/upoważniona ma prawo do przeprowadzenia okresowego audytu realizacji przez Wynajmującego obowiązków wynikających z Umowy. Po rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu Lokal w stanie nie gorszym niż w dniu jego objęcia, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji w celach określonych w § 2 ust. 1 oraz w załączniku nr 2 do Umowy.
3. Zwrot Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron, w terminie do 14 dni od dnia po rozwiązaniu lub odstąpieniu od Umowy. W przypadku jeżeli Najemca w okresie obowiązywania umowy dokona ulepszeń w Lokalu, w szczególności adaptacji i aranżacji, o których mowa w § 3 pkt 7, po zakończeniu Najmu, uprawniony będzie według swojego wyboru usunąć te ulepszenia, albo je pozostawiać w Lokalu. W przypadku pozostawienia przez Najemcę ulepszeń w Lokalu po zakończeniu stosunku najmu, Wynajmujący nie jest uprawniony do żądania przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 8.
Ubezpieczenie

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek, w którym znajduje się Lokal, jest ubezpieczony od ognia i innych żywiołów, szkód wodociągowych oraz aktów terroryzmu. Kopia polisy dotyczącej ubezpieczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowi załącznik nr 6 do Umowy. Wynajmujący zobowiązuje się utrzymywać ubezpieczenie budynku, w którym znajduje się Lokal, gwarantujące ochronę ubezpieczeniową nie mniejszą niż wynikająca z polisy stanowiącej załącznik nr 6 do Umowy, przez cały okres obowiązywania Umowy. Ubezpieczenie mienia ruchomego Najemcy obciąża Najemcę.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania należących do niego urządzeń technicznych i instalacji w Lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem, tak aby zapewnić Najemcy korzystanie z Lokalu i zainstalowanych w nim przez Najemcę urządzeń w zakresie określonym w § 2 ust. 1 oraz w załączniku nr 2 do Umowy, a ponadto Wynajmujący oświadcza, że przekazuje Lokal w stanie odpowiadającym warunkom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, wynikającym z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
3. Wynajmujący zobowiązany jest sporządzić i przekazać Najemcy do akceptacji w terminie 14 dni od podpisania Umowy plan ochrony obiektu zgodny z polityką bezpieczeństwa Najemcy. Najemca zastrzega sobie również prawo żądania od Wynajmującego aktualizacji planu ochrony obiektu poprzez dostosowanie go do nowych bądź zmienionych zarządzeń odnoszących się do bezpieczeństwa Najemcy oraz dostosowanie go do zmienionych warunków u Najemcy. W przypadku jeśli realizacja takich aktualizacji bądź dostosowań powiązana będzie z dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez Wynajmującego, Najemca zrekompensuje takie koszty na rzecz Wynajmującego, chyba że aktualizacje lub dostosowania będą następstwem wykonania przez Wynajmującego obowiązków nałożonych na niego przepisami

powszechnie obowiązującego prawa; w tym przypadku koszty aktualizacji bądź dostosowań obciążają Wynajmującego.

4. Wynajmujący zobowiązany jest sporządzać i przekazywać do akceptacji Najemcy, w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku obowiązywania Umowy, plan konserwacji urządzeń infrastruktury technicznej na rok następny, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Plan konserwacji urządzeń infrastruktury technicznej na rok 2013, Wynajmujący zobowiązany jest sporządzić i przekazać Najemcy w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy.

§ 9.
Kary umowne

1. Wynajmujący będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości 1/30 wysokości czynszu miesięcznego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia z przekazaniem do dyspozycji Najemcy Lokalu w stanie spełniającym warunki techniczne, określone w załączniku nr 2 do Umowy.
2. W przypadku, jeżeli łącze, o którym mowa w pkt W.09 zawartym w załączniku nr 2 do Umowy, nie zostanie przekazane do dyspozycji Najemcy w terminie i w sposób określony w § 5 ust. 4, Wynajmujący będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości 1/30 wysokości czynszu miesięcznego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.
3. Jeżeli Lokal nie będzie spełniał warunków technicznych, określonych w załączniku nr 2 do Umowy, w dodatkowym terminie wyznaczonym zgodnie z § 5 ust. 2, Najemca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie i zażądać zapłaty przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 12–krotności miesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5, w przypadku niedotrzymania przez Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy, co najmniej jednego z parametrów środowiska serwerowni w zakresie temperatury, wilgotności lub parametrów napięcia zasilającego, określonych w pkt W.04 i W.05 zawartych w załączniku nr 2 do Umowy, Najemca ma prawo żądać zapłaty przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 0,2% miesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdą rozpoczętą godzinę niedotrzymania ww. parametrów, ponad trzecią godzinę w okresie miesięcznym, nie więcej jednak niż 50% miesięcznego czynszu brutto w okresie rozliczeniowym.
5. Odpowiedzialność Wynajmującego określona w ust. 4, nie obejmuje zdarzeń wynikających z działań Najemcy, a w szczególności większej niż deklarowana moc urządzeń Najemcy w szafie lub niezapewnienia odpowiedniego przepływu powietrza w szafie Najemcy lub zdarzeń wynikających z działań osób trzecich, na które Wynajmujący nie ma wpływu.
6. W przypadku niedotrzymania przez Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy, z zastrzeżeniem ust. 7, co najmniej jednego z parametrów w zakresie dostępu do Internetu, określonych w pkt W.07 zawartym w załączniku nr 2 do Umowy lub parametrów łącza określonych w pkt W.09 zawartym w ww. załączniku, Najemca ma prawo żądać zapłaty przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 0,2% miesięcznego czynszu brutto za każdą rozpoczętą godzinę niedotrzymania parametrów, ponad 45 minut w okresie miesięcznym.
7. Do czasu, o którym mowa w ust. 6 nie wlicza się czasu, w którym Wynajmujący nie miał dostępu do Lokalu lub zakończenia łącza w Centralnym Węźle Teleinformatycznym Straży Granicznej, liczonego od dnia poinformowania Najemcy

o potrzebie fizycznego dostępu do Lokalu lub zakończenia łącza w celu naprawy awarii lub przywrócenia parametrów, do chwili ich udostępnienia. Zastrzeżenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się wyłącznie w przypadku jeżeli naprawa awarii lub przywrócenie parametrów wymaga takiego dostępu.

8. Za każdy dzień, w którym nastąpi przypadek wyłączenia serwera lub urządzeń Najemcy, w następstwie niedotrzymania przez Wynajmującego parametrów środowiska serwerowni określonych w załączniku nr 2 do Umowy, Najemca ma prawo żądać zapłaty przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 1/10 czynszu miesięcznego brutto określonego w § 6 ust. 1, niezależnie od kar naliczonych zgodnie z ust. 4.
9. W przypadku stwierdzenia, że Wynajmujący nie wykonuje obowiązków wynikających z Umowy, innych niż wymieniono w ust. 4 i ust. 6 lub wykonuje je nienależycie, Najemca ma prawo wyznaczyć Wynajmującemu termin na usunięcie stwierdzonych w tym zakresie nieprawidłowości, nie krótszy niż 14 dni. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Najemca może zażądać zapłaty kary umownej w wysokości 1/5 wysokości czynszu miesięcznego brutto określonego w § 6 ust. 1. W przypadku gdy charakter stwierdzonych nieprawidłowości, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie pozwala na ich usunięcie, a w ocenie Najemcy są one istotne ze względu na cel Umowy wynikający z § 2 ust. 1 oraz z załącznika nr 2 do Umowy – Najemca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w całości lub w części w terminie trzech miesięcy od dnia ujawnienia przedmiotowych naruszeń i dochodzenia od Wynajmującego kary umownej w wysokości określonej w ust. 3.
10. Kary umowne będą płatne w terminie 21 dni od dnia wezwania Wynajmującego do ich zapłaty przez Najemcę, z zastrzeżeniem ust. 12.
11. Najemca jest uprawniony do dochodzenia od Wynajmującego odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w zakresie przewyższającym zastrzeżone kary umowne.
12. Wynajmujący wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.

§ 10.

1. Okres najmu Lokalu wynosi 72 miesiące i rozpoczyna się z dniem dokonania odbioru lokalu bez zastrzeżeń.
2. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia i obowiązuje do końca okresu najmu Lokalu.

§ 11.
Odstąpienie od umowy

1. Najemca zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
   1) zmian organizacyjnych Najemcy skutkujących niemożnością korzystania przez Najemcę z Lokalu,
   2) likwidacji Najemcy,
   3) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, a które powodują, że dalsze obowiązywanie Umowy jest niecelowe lub nie leży w interesie publicznym;
   4) stwierdzenia wad Przedmiotu Najmu, których nie da się usunąć, a które w uzasadnionej opinii Najemcy uniemożliwiają mu korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i celem określonym w Umowie,

lub stwierdzenia przez Najemcę w trakcie korzystania z Lokalu niezgodności ich stanu technicznego z wymaganiami określonymi w załączniku nr 2 do Umowy, jeśli Wynajmujący nie usunie takich niezgodności w ciągu 30 dni po otrzymaniu wezwania wskazującego niezgodności;

5) w razie trzykrotnego wystąpienia w ciągu roku kalendarzowego okoliczności uzasadniających zapłatę przez Wynajmującego kary umownej, o której mowa w § 9 ust. 4, ust. 6 lub ust. 9 Umowy.

2. W przypadku stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć, a które w uzasadnionej opinii Najemcy utrudniają mu korzystanie z Lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem i celem określonym w Umowie, Najemca ma prawo żądać obniżenia czynszu z powodu wad w stopniu adekwatnym do utrudnienia.
3. W razie rozwiązania Umowy przed upływem terminu, na jaki została zawarta, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemca ma prawo żądać zapłaty przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 10% łącznej kwoty czynszu brutto określonej w § 6 ust. 2.
4. Jeżeli na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wynajmującego obowiązków wynikających z Umowy powstanie szkoda przewyższająca zastrzeżoną karę umowną, bądź szkoda powstanie z innych przyczyn niż te, ze względu, na które zastrzeżono karę, Najemcy przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 12.

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy nimi dla swej skuteczności musi być przekazana osobiście za potwierdzeniem odbioru lub pocztą poleconą za zwrotnym poświadczeniem jej odbioru i będzie uważana za skutecznie doręczoną w dniu jej odbioru, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Strony dopuszczają możliwość komunikacji w drodze elektronicznej na adresy wskazane w ust. 6 i 7.
3. O każdej zmianie adresów strona zobowiązana jest powiadomić drugą stronę.
4. Zaniedbanie obowiązku, o którym mowa w ust. 2, skutkuje uznaniem korespondencji wysłanej w sposób określony w ust. 1 na poprzednio wskazany adres za doręczoną.
5. Strony ustalają adresy dla korespondencji:
   1) Najemca: 00-060 Warszawa, ul. Królewska 27 , adres elektronicznej skrzynki podawczej e-PUAP: /MAiC/skrytka;
   2) Wynajmujący: 04-186 Warszawa, ul. Grochowska 21 A.
6. Osobami upoważnionymi po stronie Najemcy odpowiedzialnymi za realizację umowy, w szczególności upoważnionymi do kontaktów z Wynajmującym oraz podpisania protokołów odbioru są:
   1) Pan Krzysztof Politowski, tel. 22 245 57 27, email: krzysztof.politowski@mac.gov.pl lub
   2) Pan Adam Kuczkowski, tel. 22 245 57 20, kom. 723 997 956, email: adam.kuczkowski@mac.gov.pl lub
   3) Pan Tomasz Krzymowski, tel. 22 245 57 14, email: tomasz.krzymowski@mac.gov.pl lub
   4) Pan Adam Krotofil, tel. 22 245 57 21, email: adam.krotofil@mac.gov.pl lub
   5) Pani Justyna Duszyńska - Zastępca Dyrektora Departamentu Informatyzacji Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji, kom. 694 444 164; email: justyna.duszynska@mac.gov.pl
7. Osobami upoważnionymi po stronie Wynajmującego odpowiedzialnymi za realizację umowy, w szczególności upoważnionymi do kontaktów z Najemcą oraz podpisania

protokołów odbioru są:

1) [redacted]

2) [redacted]

8. Zmiana osób, o których mowa w ust. 6 i 7 nie stanowi zmiany umowy.

§ 13.

1. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, z zastrzeżeniem § 12 ust. 8.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonania Umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Najemcy sąd powszechny, przy czym strony dążyć będą do osiągnięcia kompromisu dla rozstrzygnięcia zaistniałych sporów.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Najemcy i jeden egzemplarz dla Wynajmującego.

Następujące załączniki stanowią integralną cześć Umowy:

1) Załącznik nr 1 — Aktualny odpis z Ksiąg Wieczystych prowadzonych dla nieruchomości
2) Załącznik nr 2 — Wymagania techniczne
3) Załącznik nr 3 — Protokół zdawczo – odbiorczy - wzór
4) Załącznik nr 4 — Protokół wniesienia/wyniesienia urządzenia/sprzętu – wzór
5) Załącznik nr 5 — Procedury dostępu do Lokalizacji „Grochowska"
6) Załącznik nr 6 — Kopia polisy dotyczącej ubezpieczenia budynku, w którym znajduje się Lokal

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Zastępca Dyrektora
Departamentu Budżetu i Finansów
Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji
Halina Kymczyszyn

Załącznik nr 2 do umowy najmu

Wymagania techniczne i organizacyjne

Wymaganie	Opis
W.01	Wynajmujący zapewni dostępności infrastruktury Lokalu na poziomie 99,99% przy stosowaniu zaleceń Uptime Institute na poziomie Tier IV, z uwzględnieniem wymagania W09.
W.02	Lokal musi umożliwiać pomieszczenie do [redacted] szaf sprzętowych typu Rack 19" należących do Najemcy, o maksymalnej wysokości 47U, głębokości do 1000 mm i szerokości 600 mm, z niezbędną powierzchnią serwisową i maksymalnej mocy znamionowej [redacted]/szafę. Nośność podłogi technicznej musi być nie mniejsza niż 15kN/m2, dopuszczalny nacisk punktowy nie mniejszy niż 4kN, odporność ogniowa nie mniejsza niż 30 REI, rezystancja powierzchni w przedziale $5x10^4 \leq Ru \leq 1x10^{10}\ \Omega$ Przestrzeń podpodłogowa musi być wyposażona w korytka umożliwiające rozprowadzenie okablowania energetycznego i sieciowego LAN/SAN/WAN.
W.03	Wynajmujący zapewni fizycznie wydzieloną w Lokalu przestrzeń na urządzenia Najemcy w celu zapewnienia separacji tych urządzeń od pozostałych użytkowników Lokalu.
W.04	Lokal musi być wyposażony w trójfazową instalacje energetyczną w układzie TNS, zapewniającą gwarantowane zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach nie gorszych niż: 1) napięcie fazowe 230 VAC ± 10%, 2) częstotliwość 50 Hz ± 1%, 3) THD do 5%. Okablowanie i osprzęt elektryczny muszą zapewniać poprawną pracę zasilaczy komputerowych, w tym przewidywać zimy start zasilaczy. Każda szafa sprzętowa musi posiadać zasilanie dwukierunkowe, każde zabezpieczone odrębnym bezpiecznikiem w rozdzielni Lokalu.
W.05	Wynajmujący zapewni w Lokalu instalacje wentylacyjno-klimatyzacyjne o następujących parametrach: 1) temperaturę w zakresie +18 ÷ +24 °C, 2) wilgotność względną w zakresie 40 ÷ 65 %, 3) wyminę powietrza na poziomie min. 1 wymiany na godzinę.

Wymaganie	Opis
W.06	Obiekt, na terenie którego znajduje się Lokal musi posiadać całodobową stałą ochronę fizyczną i zabezpieczenie techniczne zgodne z przepisami o ochronie osób i mienia, w tym: – system sygnalizacji włamania i napadu co najmniej [redacted], – system kontroli dostępu do pomieszczeń serwerowni [redacted] na wejściu i wyjściu oraz [redacted] – system telewizji dozorowej [redacted] z rejestracją obrazu w pomieszczeniach serwerowni z szybkością [redacted] z rozdzielczością zapewniającą min. [redacted] i czasem przechowywania min. [redacted]. (dopuszcza się rejestrację po wykryciu ruchu z dodaną min. [redacted] a także zabezpieczenia przeciwpożarowe zgodne z przepisami, w tym: – system sygnalizacji pożaru, – gazową stałą instalację gaśniczą w pomieszczeniu serwerowni.
W.07	Lokal musi posiadać dostęp do Internetu poprzez dedykowane [redacted] dostarczane przez co najmniej dwóch niezależnych operatorów, każde dostępne na poziomie SLA nie mniejszym niż 99,9%.
W.08	Wynajmujący zapewnieni wsparcie procesu rejestracji Najemcy jako LIR w RIPE w celu uzyskania puli adresów IP typu PI (Provider Independent) dla adresacji IPv6 wraz z IPv4. W przypadku niepowodzenia uzyskania statusu LIR w RIPE, wynajmujący zapewni: – Adresy PI IPv4, minimum z maską /24 – prefiks AS (Autonomic System) na potrzeby protokołu BGP (Border Gateway Protocol) dla systemu ePUAP wraz konfiguracją globalnego routingu BGP w wynajmowanym ośrodku oraz ośrodku CWT SG. Najemca wymaga aby w rezultacie uzyskać możliwość równoczesnego dostępu do dwóch ośrodków obliczeniowych poprzez identyczne nazwy domenowe.
W.09	Wynajmujący zapewnieni dodatkowe niezależne łącze pomiędzy wynajmowanym Lokalem, [redacted], dostępne na poziomie SLA nie mniejszym niż 99,9%.
W.10	Wynajmujący doprowadzi zakończenia sieci, o których mowa w W.08 i W.09 do wskazanych przez Najemcę szaf sprzętowych.
W.11	Wynajmujący zapewni rozliczenie energii elektrycznej według wskazań dedykowanego licznika zużycia energii elektrycznej zainstalowanego po stronie wtórnej UPS, z uwzględnieniem współczynnika właściwego dla zastosowanego systemu chłodzenia.

Wymaganie	Opis
W.12	Wynajmujący zapewni ciągłą rejestrację parametrów zasilania i parametrów klimatycznych.
W.13	Wynajmujący zapewni sprzątanie Lokalu.
W.14	Wynajmujący zapewni pomieszczenia dla administratorów do pracy okresowej z możliwością dostępu do sieci LAN kolokowanego systemu.
W.15	Wynajmujący zapewni pracownikom wskazanym przez Najemcę możliwość całodobowego dostępu do urządzeń Najemcy.
W.16	Wynajmujący zapewni dodatkowo możliwość doprowadzenia do urządzeń Najemcy łącza cyfrowego zestawianego przez wskazanego przez Najemcę operatora telekomunikacyjnego.
W.17	Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do logów systemów zabezpieczenia technicznego za okres .
W.18	Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość przeprowadzenia audytu w zakresie przedmiotu zamówienia, w tym audytu zleconego przez Najemcę stronie trzeciej.

Załącznik nr 3

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

Miejsce dokonania odbioru:
.....
Data dokonania odbioru:
.....
Ze strony Wykonawcy:
.....
.....
Ze strony Zamawiającego:
.....
.....
Przedmiotem odbioru w ramach Umowy nr ..... z dnia
..... jest:
.....
.....

Wskazanie podlicznika* 1: .....
Wskazanie podlicznika* 2: .....

Opis stanu technicznego:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Potwierdzenie kompletności usługi:

- Tak*
- Nie* – zastrzeżenia .....

Potwierdzenie zgodności lokalu z parametrami określonymi w Załączniku nr 2 Wymagania techniczne:

- Zgodne*
- Niezgodne* – zastrzeżenia .....

Końcowy wynik odbioru:

- Pozytywny*
- Negatywny* – zastrzeżenia ..... (termin usunięcia .....)

Załączniki:

1. ……
   ……..
2. ……
   ……..

Podpisy:

…… ……
……..

(Przedstawiciel Najemcy) (Przedstawiciel Wynajmującego)

*niewłaściwe skreślić

Załącznik nr 11 do umowy z dnia 19 kwietnia 2013 r.

Biuro Obsługi Klienta ATM S.A., tel. 0 22 51 56 666 (pn.–pt., godz. 8–18)
faks 0 22 51 56 777, support@atm.com.pl

Protokół wniesienia/wyniesienia urządzeń/sprzętu do/z Lokalu

W dniu ..... pracownik firmy.....

Pan(i) ..... wniósł następujący sprzęt do Centrum Danych sieci ATMAN (Warszawa, ul. Grochowska 21a):

	kod	opis	nr seryjny
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Klient

.....

ATM S.A.

.....

oraz zabrał następujący sprzęt z Centrum Danych sieci ATMAN:

	kod	opis	nr seryjny
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Klient

.....

ATM S.A.

.....

WZ