

**Umowa**  
**Na świadczenie usług ochroniarskich**

zawarta dnia ..... w ..... („Umowa”) pomiędzy:

**Lubelski Park Naukowo – Technologiczny Spółka Akcyjna** z siedzibą w Lublinie, ul. Dobrzańskiego 3, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000228715, NIP: 7122914578, wysokość kapitału zakładowego: 53.703.000 zł (wpłacony w całości), reprezentowaną przez: ..... – ....., zwany dalej „Zamawiającym”

a

.....  
.....  
.....

zwanym dalej „Wykonawcą”

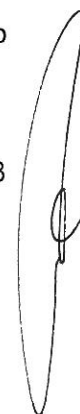
zwanymi łącznie również „Stronami”

**§1**

Przedmiotem Umowy jest ochrona obiektów Lubelskiego Parku Naukowo-Technologicznego segmentów III-V przy ul. Dobrzańskiego 3 oraz segmentów I i II przy ul. Dobrzańskiego 1 w Lublinie wraz z przyległymi parkingami, terenami zielonymi i drogą, oraz znajdującego się tam mienia w pełnym zakresie.

**§2**

1. Termin realizacji umowy, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej: od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
2. Mając na uwadze, że realizacja niniejszej Umowy jest ściśle powiązana z pełnieniem przez Zamawiającego funkcji operatora Inkubatora Technologicznego w Lublinie, Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa ulegnie automatycznemu rozwiązaniu z dniem rozwiązania Umowy na pełnienie w/w funkcji przez Zamawiającego.
3. Niezależnie od ust. 1 i 2 powyżej Umowa rozwiązuje się w przypadku, gdy Wykonawca straci koncesję na prowadzenie działalności w zakresie ochrony osób i mienia z dniem utraty koncesji.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.



5. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 9.

### §3

1. Mienie chronione będzie przez pracowników ochrony (dozorców) całodobowo, przy czym czas pracy osób wykonujących powierzone zadania ochrony będzie zgodny ze wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Ochrona sprawowana będzie codziennie (łącznie z weekendami, tj. soboty i niedziele), na dwóch posterunkach (Dobrzańskiego 3 i Dobrzańskiego 1):
  - a. w godzinach 7.00 – 21.00 (po jednej osobie na posterunek),
  - b. w godzinach 21.00 do 7.00 ochronę sprawować będzie jedna osoba na wszystkich 5 segmentach.

W dni ustawowo wolne od pracy, o których mowa w art. 1 pkt 1) ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy – ochrona przez cały dzień będzie sprawowana zgodnie z pkt. 2 lit. b (jedna osoba) przez cały dzień.
3. Pracownicy ochrony będą wyposażeni w estetyczne mundury, obuwie i identyfikatory.
4. Pracownicy ochrony będą wyposażeni w system antynapadowy, który w przypadku realnego zagrożenia pozwoli im na natychmiastowe wezwanie grup interwencyjnych.
5. Zadania ochrony będą wykonywane w sposób pozwalający na właściwe zabezpieczenie chronionego obiektu oraz w godzinach otwarcia obiektu, tj. od 7:00 do 21:00, na skuteczne kierowanie ruchem osób przychodzących do obiektu.
6. W ramach utrzymania dojść do budynku Wykonawca będzie opróżniał i wycierał popielnice zewnętrzne na bieżąco.
7. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków meteorologicznych Wykonawca zobowiązany jest zapewnić odśnieżanie, posypywanie piachem i solą wszystkich pieszych traktów komunikacyjnych wokół obiektu, w szczególności na bieżąco usuwać gołoledź, odśnieżać, posypywać piachem i solą wszystkie alejki łączące parkingi wokół obiektu i ulicę Dobrzańskiego ze wszystkimi drzwiami wejściowymi do obiektu.
8. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wewnętrzny system kontroli pracy pracowników ochrony i stanu zabezpieczeń na obiekcie w szczególności poprzez wykorzystanie sprawdzających obiekt kilkakrotnie w ciągu doby (zarówno w dzień jak i w porze nocnej) załóg interwencyjnych lub przy zastosowaniu innego równoważnego rozwiązania. Niezależnie od zobowiązań określonych w zdaniu pierwszym Wykonawca zobowiązany jest do zainstalowania systemu kontroli obchodów, z którego raporty będą przekazywane Zamawiającemu na każdorazowe żądanie w terminie 2 dni roboczych. Raporty przesyłane będą drogą mailową w formie pliku xls/csv. Zawierać będą min. informacje o dacie, czasie i miejscu każdego użycia systemu kontroli obchodów. Obchody realizowane będą pomiędzy godziną 6.00 a 18.00 - 4 razy, pomiędzy 18.00 a 6.00 co dwie godziny. Obchody mogą być realizowane w innym wymiarze w przypadku zaistnienia potrzeby, podane ilości są ilościami minimalnymi.
9. Warunki realizacji Umowy określa również:
  - Ogłoszenie o zamówieniu (załącznik nr 1 do Umowy);
  - Oferta Wykonawcy (załącznik nr 2 do Umowy).

#### §4

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez pracownika ochrony, jak również za straty powstałe na skutek włamań lub kradzieży, bądź zniszczenia mienia przez nieznaną sprawców podczas pełnienia ochrony przez swoich pracowników.
2. W przypadku ujęcia przez pracowników ochrony sprawców kradzieży lub dewastacji mienia i przekazania ich funkcjonariuszom Policji, Zamawiający będzie dochodził na drodze sądowej pokrycia kosztów poniesionych strat od ich sprawców.
3. Wykonawca zobowiązany jest przez cały okres trwania Umowy ubezpieczać na własny koszt firmę oraz pracowników ochrony od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w trakcie ochrony. W przypadku stwierdzenia zniszczenia, uszkodzenia lub zaginięcia mienia w czasie ochrony obiektu Zamawiający zawiadomi o tym fakcie Wykonawcę.
4. Przyczyny powstania szkody, jej wysokość, będą badać przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy, którzy sporządzą stosowny protokół stanowiący podstawę do rozliczenia szkody.
5. W przypadku gdy szkoda nie zostanie naprawiona w terminie wyznaczonym w protokole szkód Zamawiający zaspokoi swoje roszczenia związane z zaistnieniem szkody i pokryje związane z tym koszty z polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli sposobu wykonania usługi.
7. Ochrona (dozór) będzie realizowana przez osoby wskazane w treści Wykazu, osób skierowanych do realizacji zamówienia (Załącznik do oferty Wykonawcy). Zmiana tych osób wymaga uprzedniej zgody na piśmie Zamawiającego. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany pracownika ochrony na innego pracownika ochrony w przypadku, gdy pracownik ochrony nie będzie spełniał oczekiwań Zamawiającego w zakresie sposobu wykonywania przez niego czynności w ramach realizacji Umowy.
8. O nienależytym wykonaniu usługi Zamawiający każdorazowo poinformuje Wykonawcę.
9. Umowa może być rozwiązana przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego zaniedbania obowiązków przez Wykonawcę w szczególności, w sytuacji, kiedy Wykonawca nie rozpoczął wykonywania usługi lub przerwał jej wykonywanie i niezwłocznie go nie wznowił mimo wezwania Zamawiającego.

#### §5

Zamawiający upoważnia i zobowiązuje pracowników ochrony Wykonawcy do dokonywania sprawdzenia wchodzących i wychodzących z obiektu osób zgodnie z przyjętymi przez Zamawiającego instrukcjami/regulaminami i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa polskiego. Zakres obowiązków i uprawnień dozorców określa w szczególności „Regulamin Dozorowania” stanowiący załącznik do niniejszej Umowy.

#### §6

Zamawiający udziela Wykonawcy pełnomocnictwa do podejmowania czynności zmierzających do ustalenia sprawcy ewentualnych przestępstw lub wykroczeń, w wyniku

których powstała szkoda oraz upoważnia Wykonawcę do udziału w czynnościach organów ścigania i firm ubezpieczeniowych, o ile jest to zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku odzyskania skradzionego mienia jego wartość odliczona będzie od kwoty poniesionych strat.

#### §7

1. Wykonawca zachowa w ścisłej tajemnicy wszystkie informacje, powzięte w trakcie wykonywania usługi ochrony, które mają wpływ na stan bezpieczeństwa chronionego obiektu, w czasie obowiązywania Umowy oraz po jej rozwiązaniu.
2. Wszyscy pracownicy Wykonawcy zatrudnieni przy wykonywaniu usługi podpiszą zobowiązanie o przestrzeganiu tajemnicy powziętej w związku z wykonywaniem obowiązków ochrony oraz związanej z tym odpowiedzialności za naruszenie tajemnicy. Zobowiązanie powyższe będzie dotyczyć całego okresu wykonywania Umowy oraz obowiązywało będzie po jej rozwiązaniu.
3. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do zachowania w tajemnicy wiadomości związanych ze sposobem realizacji Umowy.

#### §8

Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100), w przypadku odstąpienia od Umowy/wypowiedzenia Umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, co nie wyklucza dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych (do pełnej wysokości poniesionej szkody).

#### §9

1. Zamawiający bezpłatnie udostępni pracownikom Wykonawcy ogrzewane pomieszczenie ochrony znajdujące się na I piętrze segmentu V, dostęp do toalety z WC oraz energii elektrycznej.
2. Wykonawca zobowiązuje się, iż codziennie od godziny 7.00 do godziny 21:00, a w dniach wskazanych przez Zamawiającego również w innych porach doby, pracownicy ochrony będą wykonywali obowiązki ze szczególnym uwzględnieniem konieczności osobistego monitorowania wejść do budynku na parterze, w taki sposób, aby móc na bieżąco rozpoznać i wyeliminować ewentualne zagrożenia oraz żeby w sposób prawidłowy kierować ruchem osób przychodzących do budynku. Zamawiający udostępni w celu wykonywania obowiązków, o których mowa w niniejszym ustępie miejsce na parterze segmentów V i I (recepcje). Zobowiązanie do osobistego monitorowania przepływu osób w budynku w żadnym stopniu nie wyłącza, ani nie ogranicza wszystkich innych obowiązków Wykonawcy wynikających z niniejszej Umowy i powinno zostać w pełni z nimi skoordynowane.

#### §10

Wykonawca zapewni pracownikom ochrony służbowe telefony komórkowe do korzystania w sprawach służbowych i awaryjnych zgodnie z postanowieniami „Regulaminu Dozorowania” stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.



### §11

Zamawiający udostępni Wykonawcy zainstalowane urządzenia monitoringowe oraz zobowiązuje Wykonawcę do zgodnej z przeznaczeniem obsługi tych urządzeń, w tym do zabezpieczania nagrań monitoringowych w zakresie określonym przez Zamawiającego.

### §12

1. Z tytułu faktycznego i należytego wykonania Umowy, Zamawiający płacić będzie Wykonawcy wynagrodzenie miesięczne w wysokości ..... zł netto, powiększone o należny podatek VAT w wysokości ..... zł (tj. .... zł brutto) za jeden pełen miesiąc realizacji Umowy.
2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 powyżej płatna będzie „z dołu” w okresach miesięcznych, w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT, na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej wyczerpuje całość roszczeń Wykonawcy względem Zamawiającego, należnych z tytułu realizacji Umowy.

### §13

Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną koncesję na prowadzenie działalności w zakresie ochrony mienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia.

### §14

Załączniki wymienione w treści Umowy oraz ogłoszeniu stanowią jej integralną część.

### §15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w tym w szczególności Kodeksu Cywilnego.

### §16

Ewentualne spory między stronami powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla Zamawiającego.

### §17

Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

### §18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:



**Załącznik**  
**REGULAMIN DOZOROWANIA**

1. Obejmujący zlecony dozór mienia pracownik ochrony zobowiązany jest dokładnie zapoznać się z dozorowanym obiektem, winien uzgodnić sposób alarmowania właściwych władz w razie wypadku, kradzieży, napadu czy pożaru. Adresy i numery telefonów: Zamawiającego, Najemców, Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego powinny znajdować się w widocznym miejscu.
2. Pracownik ochrony odpowiada za powierzone mu mienie, w związku z czym nie może pełnić służby w jednym miejscu lecz powinien systematycznie obchodzić dozorowany teren zwracając na wszystko uwagę.
3. Pracownik ochrony może opuścić dozorowany obiekt jedynie po przekazaniu go swojemu następcy po upływie godzin dozorowania. W przypadku nie stawienia się następcy kontynuuje dozór zawiadamiając o tym fakcie swojego zwierzchnika.
4. Pracownik ochrony punktualnie przychodzi do pracy zgodnie z planem pracy na dany miesiąc. O wszelkich zmianach planu pracy Wykonawca winien poinformować Zamawiającego z wyprzedzeniem tak, by Zamawiający dysponował aktualną informacją o tym, którzy pracownicy ochrony będą wykonywali obowiązki na obiekcie, przed podjęciem przez nich dozoru. Wykonawca odpowiedzialny jest za to, by czas pracy osób wykonujących powierzone zadania ochrony był zgodny ze wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
5. Przyjmujący dozór pracownik ochrony sprawdza stan zabezpieczenia pomieszczeń zamkniętych, plomb, drzwi, okna, bramy, parkujące pojazdy, urządzenia techniczne itp. i potwierdza przyjęcie mienia pod ochronę w „Księżce służby” wpisując uwagi na temat przekazywanego mienia.
6. Pracownik ochrony sprawuje nadzór nad zainstalowanymi urządzeniami monitoringowymi oraz obsługuje je zgodnie z przeznaczeniem, łącznie z zabezpieczaniem nagrań monitoringowych w zakresie określonym przez Zamawiającego.
7. W pomieszczeniu ochrony znajduje się „Książka służby”, do której dozorca winien wpisywać swoje spostrzeżenia i uwagi odnośnie dozorowanego obiektu. O ewentualnych zagrożeniach powinien niezwłocznie informować zarządzającego obiektem oraz swojego zwierzchnika. Prawo do kontroli pracownika ochrony mają jego przełożeni oraz Zamawiający lub osoby przez niego upoważnione. Zalecenia Zamawiającego pracownik ochrony wykonuje po uzgodnieniu ze swoim przełożonym.
8. Pracownik ochrony wspiera działania Zamawiającego związane z przygotowywaniem obsługi szkoleń i eventów, ustawiania wyposażenia sal szkoleniowych.
9. Pracownik ochrony winien stosować się do zaleceń osób kontrolujących, o ile to nie koliduje z zakresem czynności i obowiązków oraz przepisami ochrony zdrowia, życia i mienia - bhp, p.poż.





10. Pracownik ochrony reaguje na sygnały alarmowe z instalacji znajdujących się w budynku Zamawiającego m.in. z Systemu Alarmu Pożaru oraz codziennie sprawdza stan działania urządzeń (Centrale pożarowe).
11. Wstęp na teren obiektu jest monitorowany, tzn. że oprócz kontrolujących i wskazanych przez Zamawiającego osób, w tym firm i ich pracowników, z którymi łączy Zamawiającego umowy stosunek cywilnoprawny na terenie obiektu, w godzinach jego otwarcia, mogą znajdować się także inne osoby, z zastrzeżeniem, iż zostały zarejestrowane w książce wejść i wyjść. Po godzinach otwarcia obiektu, dostęp do pomieszczeń mają wyłącznie osoby upoważnione, w związku z czym pracownik ochrony winien zwrócić szczególną uwagę na takie osoby sprawdzając ich upoważnienie dostępu do pomieszczeń obiektu i odnotowuje ich wejście/wyjście w "Książce wejść i wyjść", chyba że Zamawiający wskaże inny sposób postępowania w tych przypadkach.
12. W przypadku wnoszenia i wynoszenia oraz wwożenia i wywożenia czegokolwiek z terenu lub na teren dozorowanego obiektu, przez osoby inne niż wskazane i upoważnione przez Zamawiającego pracownik ochrony winien zwrócić na to szczególną uwagę sprawdzając czy osoby dokonujące takiej czynności robią to w sposób uprawniony, a ponadto odnotować w "Książce służby" każdy taki przypadek wnoszenia i wynoszenia oraz wwożenia i wywożenia czegokolwiek z terenu lub na teren dozorowanego obiektu ze wskazaniem osoby i/lub firmy oraz rodzaju i ilości wnoszonych/wynoszonych rzeczy, chyba że Zamawiający wskaże inny sposób postępowania w tych przypadkach.
13. Ponadto pracownik ochrony winien w szczególności:
  - 1) Sumiennie pilnować mienia, za które odpowiedzialność materialną w stosunku do Zamawiającego ponosi Wykonawca.
  - 2) Dozorować zgodnie z przepisami, instrukcjami i zakresem czynności.
  - 3) Dbać o dobre imię Zamawiającego.
  - 4) Przestrzegać i egzekwować obowiązujący w obiekcie zakaz palenia.
  - 5) W przypadku pożaru - starać się ugasić pożar przy użyciu dostępnych środków przeciwpożarowych oraz bezzwłocznie zaalarmować Straż Pożarną postępując zgodnie z instrukcją p. pożarową Zamawiającego.
  - 6) W przypadku zauważenia śladów kradzieży, włamania - niezwłocznie zawiadomić Policję, zarządzającego dozorowanym obiektem oraz swojego zwierzchnika, a także podjąć bezpośrednio czynności w kierunku zatrzymania osoby podejrzanej i zabezpieczenia śladów przestępstwa.
  - 7) W sprawach służbowych i awaryjnych korzystać ze służbowego telefonu komórkowego lub innego systemu komunikacji bezprzewodowej.
  - 8) Znać miejsca głównych wyłączników prądu, wody, gazu. W przypadku zmiany warunków meteorologicznych (wiatr, deszcz, śnieg) sprawdzić istniejące zabezpieczenia celem zapobieżenia powstaniu strat materialnych.
  - 9) Oszczędzać energię elektryczną poprzez wyłączanie zbędnych urządzeń elektrycznych.
  - 10) Sprzątać i utrzymywać w czystości pomieszczenie ochrony oraz w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków meteorologicznych zapewnić odśnieżanie, posypywanie piachem i solą wszystkich pieszych traktów



komunikacyjnych wokół obiektu, w szczególności na bieżąco usuwać gołoledź, odśnieżać, posypywać piachem i solą wszystkie alejki łączące parkingi wokół obiektu i ulicę Dobrzańskiego ze wszystkimi drzwiami wejściowymi do obiektu.

- 11) Dbać o swój estetyczny wygląd zewnętrzny oraz estetykę miejsca pracy.
- 12) Zapoznać się i przestrzegać instrukcji i zarządzeń obowiązujących na terenie obiektu dotyczących porządku i bezpieczeństwa.
- 13) Wykonywać polecenia swoich przełożonych lub osób przez nich upoważnionych oraz przedstawicieli Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z poleceniami przekazanymi przez przełożonych. Doraźne polecenia wydane przez Zamawiającego lub kierownictwo Wykonawcy powinny być wpisane do „Książki służby”.
- 14) Na bieżąco informować przełożonych o wydarzeniach na chronionym obiekcie i uwagach Zamawiającego.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.