

## UMOWA Nr 1/...../201...

Zawarta w dniu ..... r. w Kielcach pomiędzy:

**Gminą Kielce, Kieleckim Parkiem Technologicznym**

**25-663 Kielce, ul. Olszewskiego 6, NIP: 959-181-50-51**

reprezentowanym przez: **Szymona Mazurkiewicza** – Dyrektora

zwanym dalej **Zleceniodawcą,**

a

.....

.....

zwanym dalej **Zleceniobiorcą.**

### § 1

#### Termin realizacji

Niniejszą umowę strony zawierają na okres od dnia .....**2016 r.** do dnia .....**2016 r.**  
z zastrzeżeniem § 10 ust.2.

### § 2

#### Przedmiot umowy

1. **Zleceniobiorca** zobowiązuje się do wykonywania na rzecz **Zleceniodawcy** usługi technicznej i bieżącej obsługi nieruchomości w obiektach tj.:

- 1) Inkubator Technologiczny ORANGE INC zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 6 wraz z przynależnymi terenami zewnętrznymi, powierzchnia użytkowa - 4642, 11 m<sup>2</sup>, kubatura – 23405 m<sup>3</sup>
- 2) Budynek laboratoryjno-usługowo-produkcyjny OULU TECH zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 21 wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa - 4245,62 m<sup>2</sup>, kubatura - 26132,74 m<sup>3</sup>
- 3) Budynek Hali ROMA TECH zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 20 wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa 8349, 42 m<sup>2</sup>, kubatura - 69263,80 m<sup>3</sup>
- 4) Budynek przemysłowy zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Hubalczyków 30 na działkach o numerach 5/54, 5/41 wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa – 582,0 m<sup>2</sup>, kubatura – 3901,7 m<sup>3</sup>.
- 5) Parking Marina Bay oraz Ogród Energetyczny zlokalizowane w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego na działkach nr 6/369, 6/91, 6/367, 6/365, 6/366, 6/58, 6/368,

6/370, 6/322, składający się z 81 miejsc postojowych, strefy jezdnej oraz terenów zielonych,

- 6) Budynek SKYE INC zlokalizowany w Kielcach przy ul. Olszewskiego 6 wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia zabudowy 4 887,34 m<sup>2</sup>, kubatura - 11 500 m<sup>3</sup>.
  - 7) Budynek Hali SINGAPUR TECH zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 19A wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa - 3064,64 m<sup>2</sup>, kubatura - 23 461,0 m<sup>3</sup>
  - 8) Budynek Hali YUYAO TECH zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 19B wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa - 3330,41 m<sup>2</sup>, kubatura - 33 692,96 m<sup>3</sup>,
  - 9) Budynek Hali RECIFE TECH zlokalizowany w Kielcach, przy ulicy Karola Olszewskiego 19C wraz z zewnętrznymi terenami przynależnymi, powierzchnia użytkowa - 3330,41 m<sup>2</sup>, kubatura - 33 692,96 m<sup>3</sup>,
  - 10) Sieci i przyłącza zlokalizowane na działkach nr 6/389, 6/390, 6/392, 6/393, 6/394, 6/395, 6/396, 6/397, 6/289, 6/398, wraz ze stacją transformatorową,
  - 11) Bramownica, tablica informacyjna oraz totemy reklamowe ul. Olszewskiego,
  - 12) Stacje transformatorowe KPT,
  - 13) Tereny zewnętrzne – działka nr 5/44.
2. Przez techniczną obsługę nieruchomości rozumie się:
- 1) Przeprowadzanie okresowych przeglądów konserwacyjnych i serwisowych urządzeń i instalacji wewnętrznych oraz zewnętrznych:
    - a) sanitarnych, tj. instalacje wody zimnej, instalacje ciepłej wody użytkowej, instalacje centralnego ogrzewania (w tym pomp ciepła) i instalacje kanalizacyjne,
    - b) instalacje solarne,
    - c) wentylacji mechanicznej nawiewno -wywiewnej oraz klimatyzacji, w tym urządzeń z odzyskiem ciepła,
    - d) instalacji gazowej,
    - e) instalacji i sieci elektrycznych oraz urządzeń elektrycznych wewnętrznych i zewnętrznych,
    - f) instalacje teletechniczne tj.: systemy sygnalizacji pożaru, systemy oddymiania, system sygnalizacji włamania i napadu, system kontroli dostępu, system telewizji dozorowej,
    - g) bram wjazdowych do Hal i szlabanów drogowych wraz z automatyką,
    - h) instalacji fotowoltaicznych.

3. Poprzez obsługę bieżącą nieruchomości rozumie się:

- 1) serwis całodobowy instalacji i urządzeń wymienionych w § 2 ust.2 pkt.1
- 2) drobne prace budowlano-remontowe tj.:
  - a) naprawa ubytków w tynku, w farbie, płytkach - do 1 m<sup>2</sup>,
  - b) naprawa ubytków w nawierzchni dróg i parkingów na terenie posesji - do 1m<sup>2</sup>,
  - c) przekładanie wykładzin dywanowych,
- 3) drobne naprawy (konserwacja i regulacja) wyposażenia i urządzeń budynku,
- 4) bieżącą kontrolę:
  - a) stanu technicznego budynku,
  - b) instalacji objętych konserwacją
  - c) oznaczenia dróg ewakuacyjnych oraz oznakowania rozmieszczenia sprzętu gaśniczego (w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, przytwierdzenie oznaczeń do ścian zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego budynku),
- 5) montaż i demontaż elementów marketingowych oraz typowych elementów informacji (tablice korkowe, zegary, kalendarze, apteczki, ozdoby świąteczne, tabliczki informacyjne, itp.),
- 6) drobne naprawy ślusarskie które podlegają na: naprawie lub wymianie zamków i klamek, regulacji drzwi oraz okien (zakup kluczy),
- 7) przenoszenie sprzętu meblowego w ramach budynków w tym pomoc przy reorganizacji poszczególnych pomieszczeń,
- 8) dokonywanie odczytów z liczników i podliczników: wody, energii elektrycznej i ciepła w imieniu Zleceniodawcy. Zleceniobiorca zobowiązany jest dokonywać odczytów z w/w liczników w ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego. Odczyty te, należy przekazywać w formie pisemnej na do tego celu przygotowanych drukach w terminie do trzeciego dnia następnego miesiąca,
- 9) bieżące naprawy urządzeń i instalacji objętych konserwacją w celu zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania (min. wymiana wewnętrznych i zewnętrznych źródeł światła, wymiana baterii, wymiana filtrów wentylacyjnych – na żądanie),
- 10) obsługę sal konferencyjnych zlokalizowanych w budynkach inkubatorów technologicznych (SKYE, ORANGE) przy ul. Olszewskiego 6 na żądanie Zleceniodawcy (dni ustawowo wolne od pracy) w zakresie i przedziale czasowym przez niego wskazanym,
- 11) inne drobne prace dotyczące obsługi nieruchomości zlecone przez Zleceniodawcę.

4. Szczegółowe zakresy czynności określone w § 2 ust. 2 i 3 zostały zawarte w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.

### § 3

#### Prawa i obowiązki stron

##### 1. Zleceniodawca:

- 1) ma prawo żądać od **Zleceniobiorcy** przedstawienia atestów i innych świadectw na materiały i urządzenia wymieniane w związku z eksploatacją urządzeń, o ile materiały te i urządzenia dostarcza **Zleceniobiorca** we własnym zakresie,
- 2) zobowiązany jest do zapewnienia **Zleceniobiorcy** dostępu do urządzeń, pomieszczeń towarzyszących oraz mediów (prąd, woda, wentylacja, C.O),
- 3) nieodpłatnie udostępni pomieszczenie w którym **Zleceniobiorca** będzie mógł prowadzić dokumentację, dokonywać drobnych napraw oraz przechowywać narzędzia,
- 4) zobowiązany jest do bezzwłocznego zgłaszania **Zleceniobiorcy** wystąpienia awarii instalacji oraz zauważonych usterek i nieprawidłowości będących w zakresie obsługi technicznej **Zleceniobiorcy**.

##### 2. **Zleceniobiorca** zobowiązany jest do:

- 1) bieżących czynności kontrolno-pomiarowych oraz utrzymania urządzeń technicznych w dobrym stanie,
- 2) wykonywania przeglądów instalacji w sposób zgodny z aktualną wiedzą techniczną i należyłą starannością,
- 3) zapewnienia wykonywania czynności kontrolno-pomiarowych, przeglądów i czynności konserwacyjnych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i szkolenia,
- 4) stałego nadzoru instalacji i urządzeń poprzez ich cykliczne sprawdzanie,
- 5) informowania **Zleceniodawcy** o stanie technicznym urządzeń oraz potrzebach wymiany części zamiennych, urządzeń i materiałów eksploatacyjnych,
- 6) prowadzenia dokumentacji z przebiegu swojej pracy,
- 7) w ramach bieżącej obsługi nieruchomości pozostawienia do dyspozycji **Zleceniodawcy** minimum dwóch pracowników w celu wykonywania usług o których mowa w §2 ust.3 lub czynności wskazanych przez Zleceniodawcę w zakresie obsługi nieruchomości Kieleckiego Parku Technologicznego przez pięć dni w tygodniu tj. poniedziałek - piątek w godzinach od 7:30 do 15:30 (łącznie przypada 80 godzin tygodniowo na dwóch pracowników). W przypadku zaistnienia potrzeby, na żądanie Zleceniodawcy Zleceniobiorca udostępni samochód dostawczy lub sprzęt specjalistyczny typu podnośnik koszowy (zwyżka), podnośnik nożycowy, w zakresie niezbędnym do wykonania wyznaczonych zadań. W dni ustawowo wolne od pracy (od poniedziałku do

piątku) Zleceniodawca będzie decydował o potrzebie przyścia do pracy oraz o ilości pracowników:

- a) w przypadku gdy zaistnieje potrzeba udostępnienia pracownika lub dwóch pracowników w inny dzień tygodnia lub poza wyznaczonymi w § 3 ust.2 pkt.7 godzinami pracy **Zleceniodawca** zgłosi takie zapotrzebowanie **Zleceniobiorcy** z jednodniowym wyprzedzeniem drogą e-mail lub telefonicznie. Zleceniobiorca udostępni pracowników w ramach wynagrodzenia o którym mowa w § 6 ust.1., łączna liczba godzin pracy pracowników **Zleceniobiorcy** na rzecz **Zleceniodawcy** nie może przekroczyć 450 godzin miesięcznie. W przypadku przekroczenia 450 godzin zadania będą realizowane za dodatkowym wynagrodzeniem w ramach oddzielnego zlecenia.
- b) **Zleceniobiorca** winien każdorazowo zgłaszać na piśmie dane pracownika oddelegowanego do pracy w Kieleckim Parku Technologicznym. W przypadku braku zgłoszenia danych pracownika może on nie zostać dopuszczony do pracy w obiektach,
- c) W celu kontroli obecności pracownika na stanowisku pracy pracownik **Zleceniobiorcy** ma obowiązek potwierdzania stawienia się na stanowisku oraz zakończenia pracy podpisem składanym w liście obecności, który będzie znajdował się w pomieszczeniu wskazanym przez Zleceniodawcę w Budynku Inkubatora Technologicznego ORANGE,
- d) pracownik przed zakończeniem dnia pracy ma obowiązek złożenia raportu pracownikowi KPT z wykonywanych czynności oraz dokonania odpowiedniego wpisu w zeszycie zadań,
- e) strony umowy dopuszczają możliwość okazjonalnej zmiany stałego terminu i godzin świadczenia usług przez pracownika **Zleceniobiorcy**. Strona zainteresowana zmianą terminu wykonywania pracy winna wystąpić z wnioskiem drogą e-mail. Druga strona winna przekazać informację na temat akceptacji lub braku zgody również drogą elektroniczną,
- f) **Zleceniobiorca** zabezpieczy oddelegowanego pracownika w niezbędny do pracy sprzęt i narzędzia. Zapewni mu również niezbędną odzież i sprzęt ochronny,
- g) oddelegowany pracownik **Zleceniobiorcy** winien być przeszkolony przez niego w zakresie przepisów BHP dotyczących świadczonej pracy,
- 8) usuwania awarii (w przypadku ich wystąpienia) lub nieprawidłowości które mogą mieć wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków, zlokalizowanych w nich instalacji i urządzeń oraz stwarzać zagrożenie dla osób w nich przebywających w zakresie objętym

Umową. **Zleceniobiorca** przystąpi do zabezpieczenia, a następnie usuwania zgłoszonych awarii i nieprawidłowości (awarie należy usuwać tylko przypadku gdy nie podlegają udzielonym gwarancjom lub rękojmiom) w terminach:

a) dla każdego dnia tygodnia całodobowo z uwzględnieniem świąt i dni ustawowo wolnych od pracy (czas reakcji\*- max ..... h),

*\* (za czas reakcji rozumie się czas pomiędzy zgłoszeniem telefonicznym, ustnym lub pisemnym **Zleceniodawcy**, a rozpoczęciem działań przez **Zleceniobiorcę** mającym na celu usunięcie awarii lub nieprawidłowości)*

- 9) zabezpieczenie i usuwanie awarii dokonywane będzie w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust.1 niniejszej umowy, z uwzględnieniem §3 ust.2 pkt.7 lit. a. oraz §3 ust.3 i §3 ust. 4.
  - 10) uczestniczenia w przeglądach technicznych budynków oraz niezwłocznego wykonywania wynikających z nich zaleceń,
  - 11) pozostawienia instalacji, urządzeń i systemów po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii, których nie można usunąć natychmiast, w stanie pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników,
  - 12) w przypadku budynków objętych gwarancją **Zleceniobiorca** winien zgłaszać **Zleceniodawcy** usterki podlegające gwarancjom,
  - 13) udzielania wszelkich informacji technicznych i pomocy w kwestiach spornych przy egzekwowaniu usuwania usterek przez Gwaranta,
  - 14) Udzielania informacji oraz organizowania szkoleń dla lokatorów w zakresie obsługi instalacji i urządzeń objętych Umową.
3. Jeśli koszty zakupu materiałów i urządzeń zleconych przez Zleceniodawcę nie przekraczają 15 000 zł brutto (piętnaście tysięcy zł i 0/100) w okresie trwania Umowy Zleceniobiorca pokrywa koszty ich zakupu w ramach wynagrodzenia o którym mowa w § 6 ust.1. Zakupy mogą być realizowane przez Zleceniobiorcę tylko po pisemnej akceptacji przez Zleceniodawcę ilości oraz ceny materiałów i urządzeń. W przypadku niewykorzystania pełnej kwoty na zlecony przez Zleceniodawcę zakup materiałów i urządzeń wartość Umowy określona w § 6 ust.1. zostanie pomniejszona o różnicę pomiędzy kwotą 15 000 zł brutto a faktycznie poniesionymi wydatkami. Zleceniobiorca jest zobowiązany do przedstawienia faktury zakupu materiałów każdorazowo na wezwanie Zleceniodawcy, która będzie wskaźnikiem poniesionych kosztów przez Zleceniobiorcę.
- W przypadku gdy koszty zakupów przekroczą kwotę 15 000 zł brutto zostanie przeprowadzone postępowanie zgodnie z ust. 4

4. W przypadku konieczności zakupu oraz wymiany części zamiennych, materiałów eksploatacyjnych lub urządzeń, **Zleceniobiorca** sporządzi wykaz materiałów i urządzeń wraz ich aktualną ceną, w oparciu o który po wcześniejszej weryfikacji przez uprawnionego przedstawiciela **Zleceniodawcy** zostanie sporządzone zlecenie zakupu. **Zleceniobiorca** dokona zakupu w/w części zamiennych, materiałów lub urządzeń na podstawie wystawionego zlecenia przez **Zleceniodawcę**, na którą wystawi fakturę z czternastodniowym terminem płatności.
5. Przedstawicielem **Zleceniodawcy** upoważnionym do kontaktu w sprawach dotyczących niniejszej Umowy jest.....
6. Przedstawicielem **Zleceniobiorcy** w sprawach dotyczących niniejszej Umowy jest:  
.....

#### § 4

1. **Zleceniobiorca** oświadcza, że obsługę techniczną budynków w zakresie § 2 niniejszej umowy będą wykonywać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje wymagane prawem oraz wymagane przez producentów poszczególnych urządzeń.
2. Na żądanie **Zleceniodawcy** **Zleceniobiorca** zobowiązany jest do przedstawienia kopii stosownych uprawnień.

#### § 5

1. Zleceniodawca zobowiązuje Zleceniobiorcę do utrzymywania przez okres trwania Umowy 24 godziny w ciągu doby Pogotowia Technicznego, któremu Zleceniodawca będzie dokonywał zgłoszeń zaistniałych awarii pod numerem telefonu:.....
2. Dyspozycje **Zleceniodawcy** odnośnie usunięcia stwierdzonych usterek i nieprawidłowości (w trybie poza awaryjnym) jak również inne polecenia w zakresie świadczenia usług realizowanych w ramach niniejszej umowy będą wpisywane do zeszytu zadań, który będzie się znajdował w wyznaczonym miejscu Budynku Inkubatora Technologicznego. W dniach nieobecności pracownika **Zleceniobiorcy** w budynku treść wpisu do zeszytu **Zleceniodawca** będzie przekazywał **Zleceniobiorcy** telefonicznie lub pocztą elektroniczną.
3. W sprawach warunków realizacji zapisów niniejszej umowy strony będą się kontaktować telefonicznie lub poprzez pocztę elektroniczną:
  - 1) Nr tel. **Zleceniodawcy**: .....
  - 2) Nr tel. **Zleceniobiorcy**: .....
  - 3) Adres poczty **Zleceniodawcy**: biuro@technopark.kielce.pl,

.....  
4) Adres poczty **Zleceniobiorcy**: .....

## § 6

### Wartość umowy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy **Zleceniodawca** zapłaci **Zleceniobiorcy** wynagrodzenie w wysokości..... zł brutto (słownie:..... i .../100) , płatne w okresach jednomiesięcznych, co daje ..... zł brutto miesięcznie (słownie:.....i ...../100).
2. W przypadku, kiedy okres świadczenia usługi nie będzie obejmował pełnego miesiąca kalendarzowego, wynagrodzenie miesięczne zostanie wyliczone proporcjonalnie do okresu świadczenia usługi przez **Zleceniobiorcę** przy przyjęciu, że miesiąc liczy 30 dni.

## § 7

### Warunki płatności

1. Miesięczne rozliczenie usługi będzie następowało na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie złożonej faktury VAT.
2. Płatność zostanie dokonana w terminie 14 dni od daty wystawienia i dostarczenia **Zleceniodawcy** faktury VAT w formie przelewu bankowego na rachunek bankowy podany przez **Zleceniobiorcę**.
3. W fakturze za ostatni miesiąc świadczenia usługi zostanie rozliczona kwota 15000 zł. przeznaczona na zakup części zamiennych.
4. Za nieterminowe płatności **Zleceniobiorca** ma prawo naliczenia ustawowych odsetek.

## § 8

### Zakres odpowiedzialności

1. **Zleceniobiorca** odpowiedzialny jest za wszelkie szkody i straty, które spowodował w czasie wykonywania swoich obowiązków zawartych w umowie, powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji lub jej zaniedbania z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 5 niniejszego paragrafu.
2. **Zleceniobiorca** nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte istniejące w urządzeniach, materiałach oraz częściach zamiennych zakupionych u osób trzecich.
3. **Zleceniobiorca** nie ponosi odpowiedzialności za czynności dokonane w urządzeniach przez **Zleceniodawcę** lub osoby działające w jego imieniu bez wcześniejszego powiadomienia i uzgodnienia ze **Zleceniobiorcą**.



4. Wszelkie awarie urządzeń wynikające z winy **Zleceniobiorcy** będą usuwane na jego koszt.
5. **Zleceniobiorca** nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia instalacji stwierdzone w czasie przeglądów, a powstałe nie z jego winy.

## § 9

### Kary umowne

1. **Zleceniobiorca** zobowiązuje się zapłacić **Zleceniodawcy** kary umowne:
  - 1) W wysokości 10 % rocznego wynagrodzenia brutto, gdy **Zleceniodawca** rozwiąże umowę z powodu jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez **Zleceniobiorcę**,
  - 2) W wysokości 0,5 % miesięcznego wynagrodzenia brutto za każdą godzinę zwłoki w zabezpieczeniu lub usuwaniu awarii,
  - 3) W wysokości 5 % miesięcznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki w realizacji dyspozycji **Zleceniodawcy** w wyznaczonym terminie o którym mowa w §3 ust. 2 pkt.8 i 9) niniejszej umowy,
  - 4) W wysokości 1 % miesięcznego wynagrodzenia brutto za każdą godzinę nieobecności w wyznaczonym terminie pracownika o którym mowa w §3 ust. 2 pkt. 7) niniejszej umowy.
2. Podstawą naliczenia kary umownej jest pisemne zgłoszenie przez **Zleceniodawcę** nie wykonania lub przekroczenia terminów przez **Zleceniobiorcę** w realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
3. **Zleceniobiorca** pokrywa wszelkie szkody i straty powstałe u **Zleceniodawcy** w wyniku nienależytego wykonywania obowiązków umownych.
4. Jeśli kary umowne nie pokryją szkody, **Zleceniodawca** może dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 10

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń **Zleceniodawcy**, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, **Zleceniobiorca** wniesie, najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy, stosowne zabezpieczenie w wysokości stanowiącej 10% wynagrodzenia umownego określonego w § 13 ust. 2 umowy, tj. w kwocie ..... zł. Zabezpieczenie zostanie wniesione w formie.....
2. Jeżeli zabezpieczenie wniesione jest w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej dokument gwarancyjny winien zawierać klauzulę, w której gwarant zobowiązuje się do wypłaty kwoty gwarancyjnej na pierwsze pisemne żądanie **Zleceniodawcy**, złożone wraz z

oświadczeniem, że Zleceniobiorca nie wywiązał się ze swoich zobowiązań w terminie przewidzianym w umowie lub zgodnie z postanowieniami umowy

3. W przypadku zabezpieczeń składanych w formie pieniężnej, Zleceniodawca zwróci 100% wartości złożonego zabezpieczenia, chyba że zostanie ono wykorzystane w całości lub w części, zgodnie z celem na który zostało ustanowione, w terminie 30 dni od zakończenia terminu realizowania usługi.

4. Zwrot zabezpieczenia będzie dokonany na pisemny wniosek Zleceniobiorcy.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiany umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażone w postaci aneksu do umowy.
2. Strony mają prawo do rozwiązania umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej bez podania przyczyny.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdej chwili za porozumieniem stron.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Właściwym do rozpatrywania sporów powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy jest rzeczowo właściwy Sąd Powszechny w Kielcach.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.
7. Integralną część niniejszej umowy stanowią:
  - 1) Załącznik nr 1,
  - 2) Specyfikacja istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami,
  - 3) Oferta wykonawcy.

ZLECENIODAWCA:

ZLECENIOBIORCA:

**Załącznik nr 1 do umowy**

Nr ..... z  
dnia.....r

**WYKAZ CZYNNOŚCI DLA ZLECENIOBIORCY REALIZUJĄCEGO  
UMOWĘ NA OBSŁUGĘ TECHNICZNĄ I BIEŻĄCĄ W OBIEKTACH  
WYMNIENIONYCH W PRZEDMIOCIE UMOWY  
(umowa nr..... z dnia ..... r., § 2 ust.1 )**

**Przedmiotem usługi jest zapewnienie obsługi i konserwacji instalacji oraz 24-godzinnego pogotowia awaryjnego dla:**

**1. Instalacji centralnego ogrzewania (c.o.)** - pompy ciepła, ciepła technologicznego (c.t.) i ciepłej wody (c.w.) (w tym instalacja solarna) - usługi polegające na konserwacji instalacji i urządzeń oraz usuwaniu awarii. Obsłudze podlegają wewnętrzne instalacje wraz z węzłami, wymiennikami, węzłami cieplnymi (c.w.) oraz kolektory słoneczne. Zadania wykonywane w ramach w/w instalacji to:

- 1) kompleksowa kontrola przed sezonem grzewczym,
- 2) wykonywanie regulacji instalacji c.o.,
- 3) kontrola działania w trakcie sezonu,
- 4) kontrola szczelności polega na:
  - a) usuwaniu nieszczelności instalacji,
  - b) wymianie instalacji na odcinkach do jednego mb,
  - c) napełnianie i uzupełnianie zładu w miarę potrzeb,
- 4) usuwanie przyczyn niedogrzewania pomieszczeń,
- 5) odpowietrzanie układu i poszczególnych urządzeń,
- 6) wykonanie innych czynności typowych dla obsługi instalacji c.o., w tym:
  - a) uzupełnianie ubytków izolacji termicznej,
  - b) wymiana zaworów grzejnikowych itp.
- 7) sprawdzanie urządzeń pomiarowych systemu.

**2. Instalacji wodno-kanalizacyjnych** - usługi polegające na konserwacji lub usuwaniu awarii. Obsłudze podlegają wewnętrzne instalacje wodociągowe, kanalizacyjne w budynkach do wodomierzy głównych (włącznie) oraz sieci (rury wraz ze studniami) na terenie posesji. Zadania wykonywane w ramach w/w instalacji to:

- 1) kontrola szczelności, kontrola przepustowości,

- 2) bieżące udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- 3) Usuwanie nieszczelności instalacji wodociągowej, w tym:
  - a) uszczelnianie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana na instalacji,
  - b) wymiana instalacji na odcinkach do jednego mb.
- 4) usuwanie miejscowych przecieków na pionach i poziomach kanalizacji łącznie z wymianą poszczególnych elementów,
- 5) naprawa lub w przypadku niemożliwości naprawy, wymiana armatury i urządzeń po zatwierdzeniu zostanie zrealizowane na odrębne zlecenie,
- 6) utrzymywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w należytym stanie technicznym i użytkowym,
- 7) zabezpieczanie instalacji i urządzeń przed mrozem,
- 8) inne czynności związane z utrzymaniem instalacji wodno-kanalizacyjnych, polegające na konserwacji lub usuwaniu awarii.

**3. Instalacje kanalizacji deszczowej** - usługi polegające na konserwacji lub usuwaniu awarii. Obsłudze podlegają instalacje kanalizacji od rynien, poprzez rury spustowe i sieci (rury wraz ze studniami) na terenie posesji. Zadania wykonywane w ramach w/w instalacji to:

- 1) utrzymanie kanalizacji deszczowej w należytym stanie technicznym i użytkowym,
- 2) czyszczenie rewizji, oraz wpustów dachowych co najmniej dwa razy w roku,
- 3) czyszczenie studzienek kanalizacyjnych oraz przyłącza na terenie posesji,
- 4) wymiana odcinków rynien, rur spustowych, rur kanalizacyjnych lub naprawa studzienek na odrębne zlecenie **Zleceniodawcy**.

**4. Instalacje wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej** - obsłudze podlegają instalacje wentylacji wraz z centralami i sterownikami. Zadania wykonywane w ramach w/w instalacji to:

- 1) kompleksowa kontrola działania instalacji przez cały sezon,
- 2) czuwanie nad prawidłowym działaniem instalacji,
- 3) wykonywanie regulacji instalacji wentylacji,
- 4) wymiana filtrów powietrza,
- 5) usuwanie nieszczelności instalacji,
- 6) wykonywanie zaleceń przedstawionych w instrukcjach obsługowo-serwisowych producentów central wentylacyjnych,
- 7) zabezpieczenie przed zamarznięciem nagrzewnic,
- 8) wykonanie innych czynności typowych dla obsługi instalacji wentylacji,

- 9) wykonywanie okresowych przeglądów konserwacyjno-technicznych wentylacji mechanicznej wraz ze sporządzaniem protokołów co najmniej dwa razy w roku.

**5. Instalacje klimatyzacji, układy grzewczo-chłodnicze VRV i VRF oraz układy klimatyzatorów naściennych** - obsłudze podlegają instalacja i urządzenia wewnętrzne oraz urządzenia zewnętrzne (agregaty, wymienniki itp.).Zadania wykonywane w ramach w/w instalacji to:

- 1) kompleksowa kontrola instalacji,
- 2) wykonywanie regulacji instalacji klimatyzacji,
- 3) czuwanie nad prawidłowym działaniem instalacji,
- 4) kontrola działania w trakcie sezonu, kontrola szczelności, usuwanie nieszczelności instalacji, wymiana instalacji na odcinkach do jednego mb,
- 5) usuwanie przyczyn nieprawidłowego chłodzenia pomieszczeń,
- 6) wymiana sterowników w pomieszczeniach,
- 7) odpowietrzanie układu i poszczególnych urządzeń,
- 8) wykonanie innych czynności typowych dla obsługi instalacji klimatyzacji w tym uzupełnianie ubytków izolacji termicznej.

**6. Instalacje i sieci elektryczne wewnętrzne** - przedmiotem usługi jest zapewnienie bieżącego wykonywania czynności eksploatacyjnych (ogłędziny, przeglądy, pomiary ochronne, usuwanie awarii) instalacji elektrycznych wewnętrznych (obwodów głównych z wyłączeniem odbiorników energii elektrycznej nie będących przedmiotem umowy, instalacji zasilania awaryjnego, oświetlenia podstawowego, awaryjnego i połączeń wyrównawczych) oraz 24-godzinnego pogotowia awaryjnego dla potrzeb realizacji niniejszej umowy.

- 4) Do prac w zakresie eksploatacji sieci i urządzeń elektrycznych objętych przedmiotem umowy, zalicza się:
  - a) wykonywanie ogłędzin ( 1 x w miesiącu) całości instalacji elektrycznych,
  - b) wykonywanie przeglądów instalacji i urządzeń elektrycznych zgodnie z wymaganiami przepisów eksploatacyjnych sieci i urządzeń elektrycznych z uwzględnieniem wymagań producentów urządzeń oraz zaleceń w zakresie instalacji elektrycznych wskazane jednoznacznie w Instrukcjach Użytkowania Budynków. W ramach dokonywanego przeglądu usuwane będą stwierdzone w czasie ogłędzin i przeglądu usterki w eksploatowanych instalacjach.
- 5) Do prac awaryjnych instalacji objętych przedmiotem umowy zalicza się wszystkie zgłoszone przez **Zleceniodawcę** awarie, a w szczególności:

- a) wymiana, naprawa uszkodzonych lamp oświetleniowych, bezpieczników, osprzętu elektroinstalacyjnego, źródeł światła wewnętrznych oraz zewnętrznych (min. oświetlenie parkingów – latarnie). W przypadku braku dostępu do opraw oświetleniowych wewnątrz pomieszczeń koszt wykonania tego dostępu ponosi **Zleceniodawca**, a wymiany lamp będzie dokonywał **Zleceniobiorca** po wykonaniu takiego dostępu przez **Zleceniodawcę**,
  - b) lokalizowanie i zabezpieczanie awarii instalacji.
  - 6) W przypadku kiedy usunięcie awarii nie będzie podlegało gwarancji ze strony Wykonawcy budynków **Zleceniobiorca** przystąpi do prac naprawczych.
  - 7) Do prac dodatkowych objętych przedmiotem umowy należą:
    - a) Utylizacja przez Zleceniobiorcę zużytych lamp oświetleniowych i sprzętu elektroenergetycznego. Oceny stanu urządzenia dokonuje uprawniony przedstawiciel KPT po którego akceptacji w/w urządzenia należy zutylizować.
    - b) wydawanie oceny technicznej dotyczącej stanu technicznego instalacji elektrycznych w ramach oceny stanu technicznego tych instalacji.
    - c) niezwłoczne informowanie **Zleceniodawcy** o stwierdzonych przez **Zleceniobiorcę** nieprawidłowościach i awariach w pracy poszczególnych instalacji i urządzeń.
  - 8) **Zleceniobiorca** winien stosować się do wskazówek i realizować zalecenia w zakresie instalacji elektrycznych wskazane jednoznacznie w „Instrukcjach Użytkowania Budynków i Obiektów”.
  - 9) Wszelkie prace eksploatacyjno-naprawcze dotyczące Serwerowni mogą być wykonywane tylko i wyłącznie w porozumieniu z przedstawicielami Zleceniodawcy (informatykami KPT).
- 7. Instalacje i sieci elektryczne zewnętrzne** - przedmiotem usługi jest zapewnienie bieżącego prowadzenia czynności eksploatacyjnych (ogłędziny, przeglądy , pomiary ochronne, usuwanie awarii)sieci i urządzeń elektrycznych zewnętrznych KPT oraz 24-godzinnego pogotowia awaryjnego w zakresie sieci i urządzeń zewnętrznych obejmujących sieci zasilające 0,4kV ze stacji KPT-1 (1x630kVA, 1x1000kVA, 6/0,4kV), KPT-2(1x1000kVA 6/04kV) oraz KPT1/1627 (15 kV) do złącz kablowych ZK zasilających obiekty:
- 1) budynek laboratoryjno-biurowo-usługowy przy ul. Olszewskiego 21 oraz budynek hali przy ul. Olszewskiego 20 w Kielcach stacja transformatorowa KPT-1, (1x630kVA, 1x1000kVA, 6/04kV) zlokalizowana przy pętli autobusowej na ul. Olszewskiego w Kielcach wraz z kablami zasilającymi średniego napięcia od stacji GPZ 15 i 25 oraz istniejącą aparaturą kontrolno-pomiarową i zabezpieczającą.

- 2) stacja transformatorowa KPT-2 (1x 1000kVA, 6/04kV) zlokalizowana w pobliżu budynku laboratoryjno-biurowo-usługowego przy ul. Olszewskiego 21 w Kielcach wraz z siecią zasilającą średniego napięcia od stacji GPZ 15 i 25 i baterią kondensatorów statycznych w stacji do kompensacji mocy biernej łącznie z istniejącą aparaturą kontrolno-pomiarową i zabezpieczającą,
  - 3) złącza kablowe do budynków Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego 19A,19B,19C,20 i 21 w Kielcach,
  - 4) Trzy stacje transformatorowa 15/0,4 kV dla Hal zlokalizowanych przy ul. Olszewskiego 19A (Singapur), 19B (Yuyao), 19C (Recife). Powyższe stacje składające się z transformatorów o mocy 1000 kVA – 2szt., 1250 kVA – 1szt z rozdzielni 15 kV, komór transformatorowych i rozdzielni 0,4 kV.
  - 5) Stacja transformatorowa zasilająca działki nr 6/389, 6/390, 6/392, 6/393, 6/394, 6/395, 6/396, 6/397, 6/289, 6/398,
  - 6) Przyłączy wraz z aparaturą zasilającą, układami zabezpieczeń i pomiarów w stacjach: OPT-4 (400V), Rozdzielnie 6kV – GPZ 15 i 25, OPT-F (400 V), OPT-6 (400V), OPT-7 (400V), KPT1/1627 (15 kV),zasilające obiekty KPT, sieci i urządzenia zlokalizowane na terenie Parkingu Marina Bay i Energetycznego Ogrodu Doświadczeń.
  - 7) główne pola zasilające tablice rozdzielcze budynków i obiektów KPT oraz pomieszczenia Serwerowni,
  - 8) agregaty prądotwórcze zlokalizowane przy poszczególnych obiektach. Eksploatacja agregatów prądotwórczych w zakresie wymaganym przez producenta i stosownie do wymagań Prawa Energetycznego (rozwór próbny 1 raz na miesiąc).
  - 9) instalacje oświetlenia zewnętrznego przy poszczególnych obiektach.
  - 10) instalacje zasilające szlabany wjazdowe na tereny KPT.
- 8. Instalacje fotowoltaiczne** – przedmiotem usługi jest serwis i konserwacja instalacji fotowoltaicznych zlokalizowanych na obiektach: ul. Olszewskiego 6,20,21 (SKYE INC, ROMA TECH, OULU TECH) oraz Parking Marina Bay ul. Olszewskiego, zgodnie z instrukcją eksploatacji modułów fotowoltaicznych i instrukcją obsługi instalacji.
- 9. Instalacje solarne** - przedmiotem usługi jest serwis i konserwacja instalacji solarnych zlokalizowanych na obiektach: ul. Olszewskiego 6, 19A (SKYE INC, ORANGE INC, SINGAPUR TECH).
- 10. Instalacje teletechniczne – obsłudze technicznej podlegają instalacje:**
- 1) Sygnalizacji pożaru,
  - 2) Oddymiania,
  - 3) Sygnalizacji włamania i napadu,

- 4) Kontroli dostępu,
- 5) Telewizji dozorowej.

Zakres czynności obejmuje przegląd i serwis instalacji teletechnicznych zgodnie z zaleceniami producentów, „Instrukcjami użytkowania obiektów” oraz według obowiązujących wymogów nałożonych przez ustawodawcę.

**11. Wykazy urządzeń** objętych okresową konserwacją stanowią załącznik do SIWZ.

Okresową konserwację urządzeń należy przeprowadzać w odstępach czasowych które zostały określone w Instrukcjach Użytkowania Obiektów. Urządzenia które nie zostały uwzględnione w wykazie a stanowią element instalacji objętych umową należy konserwować zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy.

**12. Prowadzenie dokumentacji eksploatacyjnej** dla sieci, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych oraz urządzeń elektrycznych będących w zarządzie KPT, **Zleceniobiorca** zobowiązany jest do prowadzenia n/w dokumentacji:

- 1) książka eksploatacji - książka zawiera spis wykonywanych czynności w zakresie oględzin, i przeglądów instalacji i urządzeń będących przedmiotem umowy.
- 2) Dokumentacji wykonywanych pomiarów elektrycznych która obejmuje:
  - a) zbiór protokołów z pomiarów ochronnych wykonywanych w ramach przeglądów i usuwania awarii oraz w wykonywanych w ramach oceny stanu technicznego sieci,
  - b) rejestr usuwania awarii który opisuje wszystkie zgłoszone i usuwane awarie co do stron zgłaszających, usuwających skutki awarii, czasu ich usuwania i przekazywania do eksploatacji elementów instalacji i urządzeń po usuniętych awariach.

**13. Zleceniobiorca zobowiązany jest** do stosowania zaleceń zawartych w dokumentacji:

„Instrukcja użytkowania obiektu” „Instrukcja eksploatacji i konserwacji obiektu” „Instrukcje eksploatacji sieci i urządzeń elektrycznych”, Instrukcja obsługi i eksploatacji instalacji CT i wentylacji w budynku hali C.T. KPT, instrukcji eksploatacji urządzeń zlokalizowanych w Energetycznym Centrum Nauki, zaleceń w zakresie kontroli i konserwacji Energetycznego Ogrodu Doświadczeń w zakresie objętym umową oraz Instrukcje Bezpieczeństwa Pożarowego, dokumentacja DTR producentów urządzeń objętych umową i warunki gwarancyjne eksploatowanych instalacji, sieci i urządzeń. Po przeprowadzeniu czynności konserwacyjnych zgodnie z w/w dokumentacją Zleceniobiorca sporządzi protokół zawierający wykaz usterek i zaleceń. Zleceniobiorca zobowiązany jest do przeprowadzania czynności konserwacyjnych i usługowych urządzeń pozostających na gwarancji zgodnie z wymogami producentów tych urządzeń. Okresowe czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane min. 1 raz w roku



oraz zgodnie z wymogami stawianymi przez producentów urządzeń. Po przeprowadzeniu konserwacji należy sporządzić pisemny protokół zawierający opis wykonanych czynności wraz z wykazem usterek i zaleceń.

- 14. Zleceniobiorca zobowiązany jest** wykonywania i prowadzenia dokumentacji analiz energetycznych pobieranej energii i mocy od dostawcy energii w celu minimalizacji kosztów pobieranej energii i mocy w zakresie zgłoszonym przez **Zleceniodawcę**.

ZLECENIODAWCA:

ZLECENIOBIORCA: