

Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego nr 13/PN/2017 na wybór Wykonawcy usług utrzymania i przeglądów instalacji gazowych, konserwacji, napraw, przeglądów dla kotłowni, a w tym kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy gazowych cwu, podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury stanowiących wyposażenie nieruchomości oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości należących do Spółek GK PHN S.A

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Świadczenie usług utrzymania i okresowej kontroli szczelności instalacji gazowych, konserwacji, napraw, przeglądów dla kotłowni, a w tym kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy gazowych cwu, podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury stanowiących wyposażenie nieruchomości oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy i Wrocławia, należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

### I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie okresowej kontroli szczelności instalacji gazowych i utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego**.
2. Konserwacja, naprawy i przeglądy kotłowni, w tym kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy pojemnościowych gazowych c.w.u., podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego**.
3. Świadczenie usług pogotowia technicznego instalacji i urządzeń w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 3 i Załącznik nr 4. Do Zapytania ofertowego**.
4. Świadczenie usługi konserwacji, napraw oraz przeglądów wykonywane będzie przez podmiot, który zapewni pracowników z odpowiednimi uprawnieniami i wiedzą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia. Wybrany wykonawca zapewni pracowników dyspozycyjnych przez 24 godziny na dobę.
5. W zakresie okresowej kontroli szczelności instalacji gazowych oraz konserwacji, napraw i przeglądów kotłów gazowych, podgrzewaczy pojemnościowych c.w.u. oraz instalacji i armatury znajdować się będą m.in.:
  - a. okresowa kontrola szczelności instalacji gazowych
  - b. prowadzenie prac konserwacyjnych i regulacji dla każdego typu kotła wraz z armaturą
  - c. napraw dla każdego typu kotła c.o., podgrzewaczy pojemnościowych c.w.u., podgrzewaczy gazowych oraz instalacji i armatury
  - d. udzielenia gwarancji po wykonaniu naprawy na robocizną oraz wymienione części
  - e. przeglądów dla każdego typu kotła oraz podgrzewacza c.w.u. w tym ich uruchomienie oraz wyłączenie,
  - f. utrzymywania stałego całodobowego pogotowia technicznego,
  - g. przygotowania każdego typu kotła oraz podgrzewacza do badań UDT
  - h. przeglądy techniczne urządzeń gazometrycznych
  - i. szczegółowy zakres obowiązków określa **Załącznik nr 1** do niniejszego Opisu Przedmiotu zamówienia.
6. Dopuszcza się zmianę zakresu przedmiotu zamówienia w tym znaczeniu, iż liczba obiektów (nieruchomości) może ulec zmianie. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia ilości obiektów, zmiana taka będzie skuteczna od dnia podpisania aneksu do Umowy. Wysokość łącznego wynagrodzenia miesięcznego może podlegać zmianie przez zwiększenie lub zmniejszenie ilości obiektów przekazanych do świadczenia usługi przeglądów, konserwacji i pogotowia w danym miesiącu o ustaloną stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni GLA danego obiektu, zgodnie ze specyfikacją cen jednostkowych.
7. Wykonawca, realizując przedmiot zamówienia, ma wykonywać go zgodnie z najlepszą wiedzą, szczególną starannością, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu

przepisów BHP i ppoż., przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego.

8. Wykonawca zapewnia materiały (w tym materiały pomocnicze), narzędzia, urządzenia, części, podzespoły, itp. niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, posiadające aktualne atesty, świadectwa i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie.
9. Wykonawca wykorzystywał będzie do realizacji Umowy wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w budownictwie a także zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.
10. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia koordynatora dla każdego zadania sprawującego nadzór nad osobami dedykowanymi do realizacji konserwacji i koordynującego realizację usług w poszczególnych nieruchomościach.
11. Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia pracownikom świadczącym usługi konserwacji i pogotowia technicznego:
  - a) odzieży roboczej – estetycznej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Wykonawcy, opis należy dołączyć do oferty (fotografia),
  - b) odzieży ochronnej i środków ochrony osobistej, zgodnie z przepisami i zasadami BHP,
  - c) imiennego identyfikatora pracownika.
12. Wykonawca zobowiązany będzie do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na terenie obiektów, gdzie wykonywane będą usługi zgodnie z przedmiotem postępowania.
13. Wykonawca zobowiązany będzie do Udzielania gwarancji na wymienione części, urządzenia i podzespoły, zgodnej z gwarancją producenta, jednak nie krótszej niż 12 miesięcy oraz na wykonane prace konserwacyjne oraz prace wykonane w ramach zleceń dodatkowych na okres nie krótszy niż 24 miesiące.
14. Wykonawca zobowiązany będzie w terminie do 60 dni od daty podpisania Umowy do wykonania przeglądu zerowego dla każdego obiektu objętego przedmiotem zamówienia. Protokoły te będą zawierały opis aktualnego stanu technicznego urządzeń i instalacji znajdujących się w obiektach oraz zalecenia dla ich dalszej eksploatacji.
15. Wykonawca zobowiązany będzie do uaktualnienia przekazanego mu w wersji edytowalnej wykazu instalacji i urządzeń obiektowych w terminie do 14 dni roboczych od daty wykonania przeglądu zerowego, o którym mowa w ustępie nr 13.

## **II. Do zadań podmiotu świadczącego usługi w zakresie przeglądu i kontroli szczelności instalacji gazowej należy:**

1. Wykonanie przeglądu instalacji gazowych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane ( Dz.U. 1994, Nr 89, poz. 414)
2. Sprawdzenie stężenia gazu w pomieszczeniach i we wnękach na gazomierze,
3. Sprawdzenie stężenia gazu na przejściach przewodów gazowych przez zewnętrzne ściany budynków,
4. Sprawdzenie szczelności kurków i zaworów oraz połączeń, gazomierza i jego połączenia,
5. Sprawdzenie drożności dostępu do zaworów i kurków,
6. Sprawdzenie stanu urządzeń gazowych.
7. Z dokonanych przeglądów Wykonawca sporządzi protokół, który określa zakres dokonanej kontroli oraz zalecenia pokontrolne.

**III. Do zadań podmiotu świadczącego usługi w zakresie przeglądu i stałej obsługi kotłów oraz podgrzewaczy c.w.u pojemnościowych i gazowych w tym m.in.:**

1. Wykonanie przeglądu kotłów i podgrzewaczy gazowych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414).
2. Utrzymanie kotłów gazowych w stałym ruchu i sprawności w okresie grzewczym, z wyłączeniem przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych oraz utrzymania podgrzewaczy c.w.u. pojemnościowych i gazowych w stałym ruchu w okresach ich użytkowania w wyłączeniu przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno – naprawczych.
3. Dokonywanie napraw zgłaszanych awarii w ramach usługi pogotowia technicznego realizowanej przez całą dobę oraz w święta i dni wolne od pracy.
4. Wykonywanie czynności konserwacyjnych w cyklach zgodnych z DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm.
5. Przygotowywanie planów konserwacji okresowych wynikających z przeglądów urządzeń objętych zamówieniem.
6. Wykonawca zobowiązany będzie do ścisłej współpracy z konserwatorami innych urządzeń i instalacji znajdujących się w obiektach oraz w razie konieczności do zapewnienia obecności swojego przedstawiciela podczas wykonywania przez nich czynności konserwacyjnych bądź naprawczych.
7. W przypadku awarii stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia Najemców, mieszkańców i innych użytkowników obiektów lub dla mienia Zleceniodawcy, Wykonawca powinien niezwłocznie przystąpić do ich naprawy lub co najmniej zabezpieczyć je, aby uniknąć zagrożenia, o którym mowa powyżej, jednocześnie powiadamiając o tym fakcie telefonicznie administratora lub zarządcę obiektu.
8. Zleceniodawca nie przewiduje stosowania dodatkowych osobnych zleceń w przypadku, gdy usunięcie awarii lub usterki związane będzie z poniesieniem przez Zleceniobiorcę dodatkowych kosztów, ponad wynagrodzenie ryczałtowe uzgodnione w składanej ofercie, a następnie Umowie. Koszty materiałów będą ponoszone zgodnie z pkt. V ust. 1 i ust. 2. Opisu przedmiotu zamówienia. W przypadku konieczności wymiany urządzenia, Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość dodatkowego osobnego zlecenia, na podstawie przedstawionego przez Zleceniobiorcę i zaakceptowanego przez Zleceniodawcę kosztorysu ofertowego, stosując stawki roboczogodziny przedstawione w składanej ofercie, a następnie w umowie. Koszt materiałów będzie rozliczany na podstawie przedstawionej faktury, bez stosowania narzutu na ich zakup.
9. Zleceniobiorca, w ramach usługi utrzymania ruchu systemów, instalacji, urządzeń objętych zamówieniem, zapewnia utrzymywanie odpowiednich parametrów technicznych, higienicznych i wydajnościowych oraz zabezpiecza przed zbyt szybkim wyeksploatowaniem.
10. Zleceniobiorca po, jak i przed każdym sezonem grzewczym, wykona ocenę poprawności działania kotłów gazowych i sporządzi z tych czynności protokoły dla Zamawiającego.
11. Dla realizacji powyższych usług Zleceniobiorca zapewni odpowiednią liczbę konserwatorów gwarantującą podjęcie wykonania zgłoszonych przez Zamawiającego prac objętych przedmiotem zamówienia dla każdego z obiektów oraz zapewni obecność konserwatorów w obiektach zgodnie z ustalonym harmonogramem. Harmonogram powinien przewidywać:
  - w każdym obiekcie wielolokalowym obecność konserwatora co najmniej dwa razy w tygodniu
  - w budynkach pozostałych obecność konserwatora co najmniej jeden raz w miesiącu.

Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego nr 13/PN/2017 na wybór Wykonawcy usług utrzymania i przeglądów instalacji gazowych, konserwacji, napraw, przeglądów dla kotłowni, a w tym kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy gazowych cwu, podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury stanowiących wyposażenie nieruchomości oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości należących do Spółek GK PHN S.A

12. Zleceniobiorca będzie wykonywał usługi przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu, jak również będzie zaopatrywał swoich pracowników we własnym zakresie w obuwie, odzież roboczą i ochronną oraz identyfikatory.

#### **IV. Utrzymanie stałego, całodobowego pogotowia technicznego**

Awaria – to nagłe zdarzenie skutkujące powstaniem niesprawności urządzeń lub instalacji obiektowych, w wyniku których może wystąpić zagrożenie mienia, możliwości wykorzystywania obiektu lub zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na terenie nieruchomości.

„Pogotowie Techniczne” oznacza mobilny, 24 godzinny serwis techniczny obsługujący Obiekty Zleceniodawcy, mający na celu niezwłoczne usunięcie awarii lub zabezpieczenie miejsc awarii przed wystąpieniem zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz zagrożenia zniszczenia mienia.

##### **Zleceniobiorca zapewni:**

1. utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego, które w razie awarii w obiektach niezwłocznie przystąpi do zabezpieczenia awarii w sposób uniemożliwiający jej dalsze rozprzestrzenianie się i likwidacji jej skutków i/lub usunięcia przyczyn awarii poprzez naprawę awaryjną bądź wprowadzenie rozwiązania zastępczego,
2. obsadę całodobowego stanowiska przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek. Zgłoszenia winny być przyjmowane za pośrednictwem e-maila, telefonu, SMS lub własnego systemu Help desk Zleceniobiorcy.
3. Czas reakcji Pogotowia Technicznego liczony będzie od momentu zgłoszenia awarii przez Najemcę/Lokatora, Administratora, Zarządcę, Służby Ochrony, Konserwatorów lub inne Podmioty wskazane przez Zamawiającego. Czas reakcji od momentu zgłoszenia awarii wynosić ma do 1,5 godziny. Przez czas reakcji rozumie się czas pomiędzy zgłoszeniem awarii przez Zamawiającego a rozpoczęciem działań przez Wykonawcę na wskazanym obiekcie.
4. W przypadku awarii, Zleceniobiorca sporządza Raport z usunięcia awarii w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym wystąpiła awaria.
5. Zleceniobiorca będzie prowadził rejestr zgłoszeń uwzględniający co najmniej: datę i godzinę zgłoszenia, opis zgłoszenia, rodzaj zgłoszenia (awaria, usterka), zakres zlecenia, adres nieruchomości, piętro, oznaczenie pomieszczenia którego dotyczy zgłoszenie, telefon, imię i nazwisko osoby zgłaszającej.
6. Zgłoszenia zdarzeń nie będących awariami, „Pogotowie Techniczne” będzie niezwłocznie przekazywało konserwatorom, w celu ich usunięcia.

#### **V. Materiały eksploatacyjne**

1. W zakresie wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu wykonywania usługi wliczona jest robocizna oraz zakupy części i materiałów niezbędnych do prowadzenia napraw, konserwacji i serwisów do wartości w wysokości 300,00 PLN (netto) m.in. materiały pomocnicze niezbędne do wykonywania usług przez konserwatorów i pogotowie techniczne opisane w punkcie IV.6. (np. uszczelki, smary, pakuły, gwoździe, śruby, uszczelniacze, bezpieczniki, nakrętki, odcinki przewodów, elektrody do spawania, czyściwo, koszulki igielitowe, drut do spawania, gaz propan-butan, tlen, acetylen, opaski zaciskowe, cybanty, itp.)
2. W zakresie wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu wykonywania usługi wliczona jest robocizna przy zakupie części i materiałów zużytych dla przedmiotu zamówienia, przekraczających cenę w wysokości 300,00 PLN (netto). Koszty przekraczające kwotę

Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego nr 13/PN/2017 na wybór Wykonawcy usług utrzymania i przeglądów instalacji gazowych, konserwacji, napraw, przeglądów dla kotłowni, a w tym kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy gazowych cwu, podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury stanowiących wyposażenie nieruchomości oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości należących do Spółek GK PHN S.A

300,00 PLN (netto), będą rozliczane według kosztów ich zakupu przez Zleceniobiorcę, bez stosowania narzutu kosztów zakupu. Każdy taki koszt Zleceniobiorca zobowiązany będzie do udokumentowania ich poprzez załączenie kserokopii faktur zakupowych do faktury VAT obciążającej Zleceniodawcę. Przy czym Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do wcześniejszej akceptacji tych kosztów i zasadności ich zakupu.

## **VI. Uprawnienia**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osób posiadających:

- przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w zakresie przypisanym umową,
- kwalifikacje dozоровe (D) i eksploatacyjne (E) w zakresie grup SEP G3 - gazowe.
- świadectwa kwalifikacji w zakresie wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci gazowych wydanych na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia. 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. 2003 nr 89 poz. 828), które wydawane są na okres 5 lat.

## **VII. Dodatkowe wymagania:**

1. Wykonawca w terminie do 6 miesięcy od daty podpisania umowy przedstawi Zleceniodawcy opracowanie dotyczące możliwości optymalizacji kosztów ponoszonych na konserwację instalacji i urządzeń obiektowych i na utrzymywanie ich w sprawności technicznej, zawierające propozycje rozwiązań wraz z oszacowaniem kosztu ich wdrożenia oraz przewidywanych oszczędności w perspektywie 5 i 10 latniej.
2. Wykonawca po wykonanym przeglądzie instalacji gazowych, kotłów, podgrzewaczy gazowych, elektrycznych oraz innych przyborów gazowych dostarczy do Zamawiającego „Protokół z kontroli odbiorczej instalacji gazowych”, „Protokół z kontroli stanu technicznego kotłów, podgrzewaczy gazowych, podgrzewaczy elektrycznych”.