

## **Zakres audytu obejmował będzie następujące zagadnienia:**

1. Sprawdzenie, analizę i przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie oceny systemu klimatyzacji i wentylacji, a w szczególności: parametry, wydajność, sposób sterowania, efektywność nawilżania, czystość kanałów, wykonane przeglądy i serwisy.
2. Sprawdzenie, analizę i przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie dokumentacji formalno-prawnej właściciela w zakresie realizowanego procesu budowlanego, procedur planistycznych i budowlanych, decyzji administracyjnych, a w szczególności takiej dokumentacji jak.:
  - a. polisa ubezpieczeniowa nieruchomości (sprawdzenie i potwierdzenie, czy zakres polisy jest wystarczający)
  - b. decyzje pozwolenia na budowę
  - c. zezwolenia na wycinkę lub przesadzenie drzew
  - d. decyzje i pozwolenia środowiskowe
  - e. zezwolenia wodno-prawne
  - f. decyzje pozwolenia na użytkowanie
  - g. protokoły odbiorów p. poż, PIS(Sanepid), PIP
  - h. gwarancji i rękojmi
  - i. inne, istotne dla przedmiotu badania
3. Sprawdzenie, analizę oraz przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie stanu umów na dostawy mediów i odbiór nieczystości, komentarz pod kątem zgodności z warunkami technicznymi, a w szczególności:
  - a. energia elektryczna
  - b. woda i ścieki
  - c. ciepło miejskie
  - d. gaz
  - e. substancje niebezpieczne
  - f. odpady do recyklingu
  - g. inne lub pozostałe umowy związane z dostawą mediów i odbiorem nieczystości
4. Sprawdzenie, analizę oraz przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie dokumentacji projektowej i powykonawczej dokumentacji budowlanej, sporządzenie opinii dot. ogólnej zgodności dokumentacji ze stanem rzeczywistym, a w szczególności dokumentacji obejmującej:
  - a. wypis z miejscowego planu zagospodarowania lub decyzja WZiZT lub o WZ

- b. operat geotechniczny lub geologiczny
  - c. operat środowiskowy
  - d. projekt budowlany, będący załącznikiem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz ew. zamiennego (zamiennych) pozwolenia na budowę
  - e. projekty adaptacji wewnątrz (o ile dotyczą)
  - f. oświadczenia kierownika budowy i inspektorów nadzoru
  - g. decyzje i postanowienia służb (PIP, PIS, PIOŚ),
  - h. zidentyfikowanie oraz wskazanie ewentualnych braków dokumentacji
5. Sprawdzenie, analizę oraz przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie technicznej dokumentacji eksploatacyjnej, książki obiektu, protokołów przeglądów okresowych, wymaganych badań, w tym w szczególności dokumentacji obejmującej:
- a. książka obiektu
  - b. protokoły z rocznych i 5 – letnich kontroli obiektów budowlanych w oparciu o przepisy prawa budowlanego, w szczególności art. 62 Prawo Budowlane oraz innych wynikających z kart DTR lub innych inspekcji
  - c. umowy z podmiotami utrzymania technicznego (m. in. windy, drzwi i bramy ruchome, zbiorniki, klapy dymowe i sprzęt/instalacje p.poż.)
  - d. zidentyfikowanie oraz wskazanie ewentualnych braków w dokumentacji, bądź nieprzeprowadzenia obowiązkowych przeglądów oraz wskazanie usunięcia nieprawidłowości i zaleceń stwierdzonych w protokołach a także planowanych w późniejszym okresie
6. Sprawdzenie, analizę oraz przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego audytu w zakresie pozostałej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, w tym w szczególności:
- a. certyfikaty i atesty dla instalacji sygnalizacji wykrywania pożaru, instalacji tryskaczowej, SUG, instalacji DSO, oddymiania, ekspertyzy , plany ewakuacji
  - b. ekspertyzy techniczne i budowlane,
  - c. odstępstwa od stosowania przepisów,
  - d. aktualne instrukcje bezpieczeństwa pożarowego
7. Sprawdzenie, analizę oraz przedstawienie pisemnego raportu z przeprowadzonego Audytu w zakresie stanu technicznego Nieruchomości oraz jakości zarządzania technicznego, opis ogólny konstrukcji, instalacji, systemów i przyłączy, zestawienie usterek (z dokumentacją fotograficzną):
- a. konstrukcja (część nadziemna i podziemna)
  - b. pokrycia dachowe, elewacje (w tym hydro- i termoizolacje), stolarka okienna
  - c. instalacje sanitarne - wod.-kan. , ogrzewania, klimatyzacji i wentylacji (parametry, wydajności, sposób sterowania, efektywność nawilżania, czystość kanałów, wykonane przeglądy i serwisy ), wody lodowej, ciepła technologicznego, węzła ciepłowniczego, węzła chłodu, instalacji freonowych, pompowni wody bytowo gospodarczej, pompowni ppoż., pompowni ścieków , separatorów ropopochodnych i tłuszczu gazu i wszystkich elementów instalacji i urządzeń inżynierii środowiska,
  - d. instalacje elektryczne (w tym rozdzielnie, agregaty, UPS, odgromowe, połączenia wyrównawcze,
  - e. windy
  - f. instalacje teletechniczne, kontrola dostępu i telewizja przemysłowa (CCTV), BMS, IT, i inne instalacje niskoprądowe
  - g. instalacje/urządzenia p-poż (SAP, DSO, SUG, Oddymiania i napowietrzania),

- h. szachty instalacyjne (dostępność, wypełnienie),
- i. ocena warunków p.poż, dróg ewakuacyjnych, przegród przeciw pożarowych
- j. materiały wykończeniowe na pow. ogólnodostępnych/wspólnych - w tym sufity podwieszane, podłogi podniesione, wykładziny (również w kontekście posiadania certyfikatów ppoż.), panele, glazura, ściany działowe, ślusarka aluminiowa i stolarka drzewiowa
- k. materiały wykończeniowe na powierzchniach najmu (zakres jak wyżej) w oparciu o przedstawiony schemat elementów Nieruchomości.

Opis zakresu prac:

- a. Ogólna analiza i ocena stanu technicznego substancji Nieruchomości w tym elewacji, pokrycia dachowego i stolarki/ślusarki otworowej.
  - b. Ocena stanu technicznego instalacji budynkowych w tym instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, klimatyzacji i wentylacji, instalacji przeciw pożarowych oraz dźwigów osobowych.
  - c. Ocena stanu technicznego powierzchni najmu w tym elementów wykończenia wewnątrz (sufitów podwieszanych, podłóg technicznych, wykładzin (również w kontekście posiadania certyfikatów ppoż.), paneli i glazury, ścian działowych, ślusarki aluminiowej i stolarki drzewiowej).
  - d. Ocena stanu technicznego instalacji teleinformatycznych i elementów związanych z kontrolą dostępu oraz telewizji przemysłowej znajdujących się na powierzchni najmu.
  - e. Ocena warunków p.poż, dróg ewakuacyjnych, przegród przeciw pożarowych oraz systemu wczesnego ostrzegania na Nieruchomości i na powierzchni najmu.
  - f. Przedstawienie przybliżonego kosztu aranżacji na m<sup>2</sup> z przybliżonym zakresem prac niezbędnych prac na powierzchni pustych.
  - g. Przedstawienie przyjętych standardów budynkowych oraz aranżacyjnych dla powierzchni.
  - h. Analiza umowy na techniczne utrzymanie obiektu (Facility Management) w kontekście objęcia tą umową wszelkich czynności technicznych w celu właściwego użytkowania obiektu
8. Identyfikacja/oszacowanie kosztów związanych z utrzymaniem Nieruchomości, w tym potencjalnych remontów.
    - a. określenie min. zakresu prac niezbędnych do prawidłowego i bezawaryjnego funkcjonowania Nieruchomości przez następne 10 lat.
    - b. ogólne wskazanie obszarów, w których Budynek nie spełnia standardów rynkowych
    - c. określenie szacunkowych kosztów prac wymienionych w punkcie 7a.
  9. Zarekomendowanie firm specjalistycznych lub rzeczoznawców do wykonania – o ile będzie to konieczne i będzie wynikało z raportu – ekspertyz budowlanych, badań biologicznych lub sanitarnych.
  10. Sprawdzenie i skomentowanie dokumentacji dotyczącej decyzji środowiskowej oraz konserwatora zabytków – o ile będą konieczne.
  11. Ocena stanu technicznego infrastruktury naziemnej i ujawnionego stanu uzbrojenia działki.
  12. Rekomendacje dotyczące zidentyfikowanych ryzyk technicznych dla Zamawiającego.

**Wynikiem z przeprowadzonego audytu będą następujące opracowania:**

1. Zestawienie tabelaryczne najistotniejszych ryzyk technicznych (tzw. „red flag report”),
2. Raport końcowy z audytu technicznego, obejmujący zakres opisany w niniejszym paragrafie (pkt. 1-12).

