

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Świadczenia usług w zakresie okresowych przeglądów konserwacji, napraw elektronicznych systemów zabezpieczeń instalacji CCTV, kontroli dostępu KD, systemów sygnalizacji włamania SSWiN, domofonów, video domofonów oraz świadczenie usług pogotowia technicznego dla tych urządzeń, znajdujących się w wybranych nieruchomościach położonych na terenie m. st. Warszawy oraz Wrocławia, należących do spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie okresowej kontroli, konserwacji, napraw, przeglądów elektronicznych systemów zabezpieczeń instalacji: CCTV, kontroli dostępu KD, systemy sygnalizacji i włamania SSWiN, domofonów i video domofonów, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego w wybranych nieruchomościach położonych na terenie m. st. Warszawy oraz Wrocławia, należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.
2. Świadczenie usługi konserwacji, napraw, przeglądów oraz pogotowia technicznego 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.
3. W zakresie okresowej kontroli instalacji objętych zakresem postępowania znajdować się będą m.in.:
 - a. okresowa kontrola instalacji niskoprądowych: CCTV, kontroli dostępu KD, systemy sygnalizacji i włamania SSWiN, domofonów i video domofonów,
 - b. prowadzenie prac konserwacyjnych i regulacji dla każdego typu instalacji niskoprądowych: CCTV, kontroli dostępu KD, systemy sygnalizacji i włamania SSWiN, domofonów i video domofonów,
 - c. naprawa każdego typu instalacji niskoprądowych: CCTV, kontroli dostępu KD, systemy sygnalizacji i włamania SSWiN, domofonów i video domofonów,
 - d. udzielenie gwarancji po wykonaniu naprawy na robociznę (24 miesiące) oraz wymienione części (12 miesięcy),
 - e. przeglądów dla każdego typu instalacji niskoprądowych: CCTV, kontroli dostępu KD, systemy sygnalizacji i włamania SSWiN, domofonów i video domofonów,
 - f. utrzymywanie stałego całodobowego pogotowia technicznego.
4. 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 jednostkową zgodnie ze specyfikacją cen jednostkowych.
5. 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.

6. 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.
7. Wykonawca wykorzystywał będzie do realizacji Umowy wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w przedmiocie zamówienia, posiadające wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w przedmiocie zamówienia, a także zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.
8. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia koordynatora dla każdego zadania sprawującego nadzór nad osobami dedykowanymi do realizacji konserwacji i koordynującego realizację usług w poszczególnych nieruchomościach.
9. 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.
10. Wykonawca zobowiązany będzie do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na terenie obiektów, gdzie wykonywane będą usługi zgodnie z przedmiotem postępowania.
11. 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.
12. 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.
13. 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 12.

II. Do zadań podmiotu świadczącego usługi będzie.:

1. Wykonanie przeglądu zgodnie z PN – 93/E-08390/14
2. Utrzymanie instalacji w stałym ruchu i sprawności, z wyłączeniem 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 Zamawiającego, 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. W przypadku, gdy usunięcie awarii lub usterki związane będzie z poniesieniem przez Zamawiającego dodatkowych kosztów, ponad wynagrodzenie ryczałtowe uzgodnione w składanej ofercie, a następnie Umowie, koordynator nieruchomości zobowiązany jest podać orientacyjny koszt usunięcia awarii. Po wstępnie telefonicznym, a następnie mailowym potwierdzeniu kosztu usunięcia awarii przez administratora lub zarządcę obiektu Wykonawca może przystąpić do jej usunięcia. W przypadku braku akceptacji technik zabezpiecza instalacje poprzez odłączenie lub odcięcie uszkodzonych części instalacji, aby zapobiec ewentualnym stratom materialnym.
9. Wykonawca, 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. Dla realizacji powyższych usług Wykonawca 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.
11. Wykonawca 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.
12. Do szczegółowego zakresu usługi serwisu i konserwacji należeć będzie przede wszystkim:
 - a. przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych polegających na przeprowadzeniu przeglądów konserwacyjnych (serwisowych) systemu telewizji przemysłowej (CCTV):
 - sprawdzenie i utrzymanie prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń wchodzących w skład systemu CCTV,
 - przeprowadzenia czyszczenia obudów i obiektywów kamer,
 - sprawdzenia i wymiana tj. pełna konserwacja akumulatorów i baterii,
 - sprawdzenia stanu izolacji przewodów oraz przeglądów puszek łączeniowych,
 - kontrola poziomu zasilania,

- sprawdzenia i naprawa stanu połączeń instalacji gętkich,
 - sprawdzenia i naprawa układów przeciw sabotażowych poszczególnych urządzeń,
 - sprawdzenia poprawności działania każdego urządzenia transmisji alarmu z centrum odbiorczym-sprawdzenia poprawności działania całego systemu poprzez wywoływanie próbnego alarmu systemów zintegrowanych,
 - archiwizacja oprogramowania na uzgodnionym z Zamawiającym nośniku, np. na płycie CD,
 - uzupełnienie ustawień oprogramowania rejestratorów oraz korekta ustawień kamer,
 - w zależności od faktycznych potrzeb Zamawiającego, zgranie zarejestrowanego obrazu z wskazanych kamer,
 - sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu CCTV,
- b. przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych polegających na przeprowadzeniu przeglądów konserwacyjnych (serwisowych) systemu kontroli dostępu (KD):
- sprawdzenie prawidłowości działania i naprawa kontrolerów i urządzeń zasilających,
 - sprawdzenie prawidłowości działania i naprawa czytników kontroli dostępu,
 - sprawdzenie prawidłowości działania, naprawa i regulacja zwór elektromagnetycznych,
 - sprawdzenie działania i naprawa zamków elektromagnetycznych,
 - sprawdzenie i naprawa uszkodzeń okablowania,
 - sprawdzenie działania i naprawa przycisków otwierania drzwi,
 - programowanie transponderów (kart dostępu),
 - prowadzenie rejestru kart aktywnych,
 - sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu KD,
- c. przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych polegających na przeprowadzeniu przeglądów konserwacyjnych (serwisowych) systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN):
- sprawdzenie i regulacja parametrów instalacji oraz centrali alarmowej,
 - sprawdzenie poprawności działania systemu alarmowego, sprawdzenie statusu linii dozorowych,
 - wyzwolenie alarmu, zresetowanie, wprowadzenie korekt, nowych kodów,
 - przeprowadzenie regulacji urządzeń wchodzących w skład systemu czujek,
 - przeciwwłamaniowych i przeciw napadowych, czyszczenie elementów optycznych (soczewek, detektorów typ.),
 - odczyt i analiza zdarzeń systemu,
 - sprawdzenie sygnalizatorów wewnętrznych i zewnętrznych,
 - kontrola ładowania i pojemność akumulatorów, wymiana akumulatorów
 - kontrola i sprawdzenie, wymiana zasilaczy,

- test alarmowy losowo wybranych czujek
 - test uszkodzeniowy losowo wybranych czujek,
 - test sygnalizacji dźwiękowej centrali i sterowania innymi obwodami,
 - kontrola połączenia z systemem wizualizacji,
 - usuwanie zanieczyszczeń z wnętrza centrali
 - sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu SSWiN
- d. przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych polegających na przeprowadzeniu przeglądów konserwacyjnych (serwisowych) systemu videodomofonowego:
- naprawa i wymiana klawiatur domofonowych,
 - naprawa i wymiana wzmacniaczy i urządzeń zasilających,
 - naprawa i wymiana uszkodzeń okablowania,
 - naprawa i wymiana unifonów i widofoonów w lokalach,
 - naprawa i wymiana zamka elektromagnetycznego w drzwiach, furtkach itp.
- e. sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu widofoonowego.

III. 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.

1. Wykonawca zapewni:
 - f. 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,
 - g. obsadę całodobowego stanowiska przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek. Zgłoszenia winny być przyjmowane za pośrednictwem e-maila, telefonu, SMS lub własnego systemu Help desk Wykonawcy,
 - h. 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,
 - i. w przypadku awarii, Wykonawca sporządza Raport z usunięcia awarii w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym wystąpiła awaria,
 - j. Wykonawca 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,
- k. zgłoszenia zdarzeń nie będących awariami, „Pogotowie Techniczne” będzie niezwłocznie przekazywało konserwatorom, w celu ich usunięcia.

IV. 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.
2. Koszty materiałów zużytych dla przedmiotu zamówienia, przekraczających cenę w wysokości 300,00 PLN (netto) będą rozliczane według kosztów ich zakupu przez Wykonawcę, który 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.

V. Uprawnienia

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osób posiadających przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w zakresie przypisanym umową.

VI. Dodatkowe wymagania:

1. Wykonawca w terminie do 6 miesięcy od daty podpisania umowy przedstawi Zamawiającemu opracowanie dotyczące możliwości optymalizacji kosztów ponoszonych na konserwację instalacji i urządzeń obiektowych postępowaniem (umową) i na utrzymywanie ich w sprawności technicznej, zawierające propozycje rozwiązań wraz z oszacowaniem kosztu ich wdrożenia oraz przewidywanych oszczędności w perspektywie 5 i 10 letniej.
2. Wykonawca po każdym wykonanym przeglądzie dostarczy do Zamawiającego „Protokół z kontroli instalacji”.