

---

## **Opis Przedmiotu Zamówienia**

dotyczy:

realizacji usług ochrony osób i mienia oraz usług recepcyjnych w obiektach  
Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.  
zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku i Gdyni.

### Informacje o Zamawiającym

Zamawiającym jest:

**Polski Holding Nieruchomości S.A.**  
z siedzibą:  
**Al. Jana Pawła II 12**  
**00-124 Warszawa**  
**działający w imieniu i na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej PHN będących właścicielami**  
**obiektów, dla których przewidywana jest realizacja usług ochrony osób i mienia**

#### I. Opis przedmiotu zamówienia:

##### Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług w zakresie:
  - a) ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) w obiektach Zamawiającego, wskazanych w załączniku nr 1A Wykaz obiektów podlegających ochronie, polegających na bezpośredniej ochronie fizycznej, stałym dozorcze sygnałów przesyłanych, gromadzonych i przetwarzanych w elektronicznych systemach i urządzeniach alarmowych zamawiającego oraz ochronie doraźnej przez grupy interwencyjne (w trybie patroli prewencyjnych i interwencyjnych) Wykonawcy oraz przygotowanie planów ochrony dla wszystkich ochraniających obiektów.
  - b) usług recepcyjnych w obiektach Zamawiającego, wskazanych w załączniku nr 1B, polegających na:
    - przyjmowaniu, rejestrowaniu, przekierowywaniu interesantów do najemców,
    - udzielaniu informacji i prowadzeniu rejestrów,
    - obsłudze korespondencji i odbieraniu przesyłek kurierskich.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zwiększania lub zmniejszania liczby obiektów w stosunku do wykazów obiektów wskazanych w załącznikach nr 1A i 1B.
3. Zamówienie będzie realizowane z podziałem na zadania:
  - a) zadanie nr 1- świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) oraz usług recepcyjnych w obiektach zlokalizowanych na terenie Warszawy,
  - b) zadanie nr 2 - świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) oraz usług recepcyjnych w obiektach zlokalizowanych na terenie Poznania,
  - c) zadanie nr 3 - świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) oraz usług recepcyjnych w obiektach zlokalizowanych na terenie Gdańska,
  - d) zadanie nr 4 - świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) oraz usług recepcyjnych w obiektach zlokalizowanych na terenie Wrocławia,

- e) zadanie nr 5 - świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia (terenów, obiektów, urządzeń, mienia ruchomego) w obiektach zlokalizowanych na terenie Gdyni.
- 4. Zamawiający dopuszcza możliwość składania ofert na dowolną liczbę zadań.
- 5. Przedmiotem zamówienia będzie także wyposażenie przez Wykonawcę obiektów Zamawiającego w urządzenia techniczne niezbędne dla realizacji koncepcji ochrony, zaakceptowanej przez Zamawiającego.  
W związku z powyższym przewiduje się, iż do zakres zamówienia obejmie obowiązek:
  - a) zakupu niezbędnego sprzętu i urządzeń, których parametry i specyfikacja zostanie uzgodniona z Zamawiającym
  - b) dokonania montażu i wdrożenia urządzeń do istniejącego systemu ochrony obiektów,
  - c) ponoszenia kosztów konserwacji, przeglądów i serwisowania przez okres umowy.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość przejęcia wszystkich lub wybranych urządzeń zainstalowanych przez Wykonawcę na własność po upływie okresu 3 lat, na zasadach okresowych w umowie.

## **II. Sposób realizacji zamówienia:**

- 1. Zamawiający, nie dopuszcza udziału konsorcjów w realizacji zamówienia.
- 2. Zamawiający wymaga, ażeby najpóźniej w dniu podpisania umowy wykonawca dostarczył listę osób wraz z informacją o podstawie do dysponowania pracownikami.
- 3. Wszelkie czynności związane z zapewnieniem wymaganego przez Zamawiającego sposobu realizacji usługi, w tym także zapewnienie wymaganego wyposażenia w czasie wykonywania usługi ochrony oraz wymaganej dokumentacji, a także przeszkolenia pracowników w zakresie obsługi wykorzystywanych urządzeń, obciążają Wykonawcę.
- 4. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu wykaz stanowisk, na których planuje zatrudnienie osób niepełnosprawnych, o ile taka sytuacja zachodzi.
- 5. Wykonawca w umowie wskazuje osoby do stałego kontaktu telefonicznego z koordynatorem lub z osobą sprząającą budynek.
- 6. Wykonawca, któremu zostanie udzielone zamówienie, jest zobowiązany do podpisania oświadczenia o ochronie danych osobowych lokatorów/najemców.
- 7. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom zatrudnionym do ochrony fizycznej oraz świadczenia usług recepcyjnych odzieży – estetycznej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Wykonawcy, opis należy dołączyć do oferty (fotografia), oraz imiennego identyfikatora pracownika, zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
- 8. Wykonawca zobowiązany jest do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na terenie obiektów, gdzie wykonywane są usługi.

#### Warunki realizacji zamówienia

1. Zamawiający upoważniony jest do kontrolowania pracowników ochrony w każdym czasie, oraz sprawdzenia czasu przyjazdu grupy interwencyjnej - jeden raz w miesiącu dla 10 wybranych losowo obiektów.
2. Dokumentację przebiegu służby pracowników ochrony oraz korespondencji pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą stanowić będzie w szczególności „Książka przebiegu służby” stanowiąca własność Zamawiającego i nadzorowana przez niego, udostępniana do wglądu na uzasadnioną prośbę Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania zmian personalnych na wniosek Zamawiającego, po uprzedniej konsultacji z Zamawiającym.
4. Wykonawca zobowiązany będzie do kontrolowania pracowników przynajmniej raz na dobę.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania związane z realizacją umowy oraz za działania lub zaniechania osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji umowy, w tym za szkody, które wynikną wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku włamań i wynikających z nich kradzieży, zaistniałych w trakcie pełnienia ochrony w obiektach Zamawiającego.
7. W okresie obowiązywania umowy, Wykonawca zobowiązany będzie do posiadania aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej z tytułu ochrony osób i mienia.
8. Zamawiający zapewni Wykonawcy nieodpłatny dostęp do pomieszczeń socjalnych. Wykonawca zobowiązany będzie do comiesięcznego uregulowania należności za zużytą przez jego personel energię elektryczną i wodę.

#### Oczekiwania wobec personelu Wykonawcy:

1. osoby zatrudnione do realizacji przedmiotu zamówienia nie mogą mieć przeciwwskazań zdrowotnych,
2. pracownicy ochrony winni być w czasie służby wyposażeni w system kontroli obchodów, łączność radiową, system napadowy wzywający załogi interwencyjne,
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania skierowania do realizacji czynności ochronnych w uzgodnionych z Wykonawcą sytuacjach lub obiektach kwalifikowanych pracowników ochrony fizycznej,
4. Każdy z pracowników może pełnić maksymalnie 24-godzinną służbę. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności ochronnych przez jednego pracownika na kolejno następujących po sobie 24-godzinnych zmianach,
5. Zamawiający wymaga, aby do realizacji usług recepcyjnych, w lokalizacjach wskazanych w załączniku nr 1B skierowane zostały osoby władające językiem angielskim, w stopniu komunikatywnym. Zamawiający zastrzega sobie możliwość weryfikacji powyższych umiejętności.

6. Pracownicy ochrony powinni:
  - a) posiadać min. 1 rok doświadczenia w ochronie obiektów komercyjnych oraz przeszkolenie z BHP, p.poż. oraz z zakresu pierwszej pomocy przedmedycznej,
  - b) posiadać umundurowanie, oznakowanie i identyfikator zgodnie ze wzorem przyjętym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego (identyfikator musi posiadać nazwę lub logo firmy, zdjęcie, imię i nazwisko pracownika ochrony lub jego numer),
  - c) posiadać umiejętność obsługi systemów alarmowych i innych urządzeń zainstalowanych w miejscu pełnienia służby oraz prowadzenia dokumentacji związanej z pełnioną służbą.
7. Zamawiający może zlecić Wykonawcy świadczenie dodatkowej usługi w postaci wzmocnienia stałych posterunków dodatkowymi osobami lub świadczenie usługi na dodatkowych posterunkach ochronnych. Zgłoszenie zostanie przesłane pisemnie, faksem lub pocztą elektroniczną. Dodatkowi pracownicy powinni podjąć czynności ochronne w czasie nie dłuższym niż 24 godziny od zgłoszenia.

#### Zakres świadczonych usług

1. Wykonawca będzie świadczył usługę w formie:
  - a) stałej, bezpośredniej, ochrony fizycznej mienia znajdującego się na terenie objętym umową oraz osób na nim przebywających,
  - b) zapewnienia obsługi systemów:
    - telewizji przemysłowej (CCTV),
    - systemów sygnalizacji pożaru (SAP),
    - systemów sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN),
    - dźwiękowych systemów ostrzegawczych (DSO),
    - systemów kontroli dostępu (SKD),
    - systemów typu BMS,
    - innych systemów alarmowych
  - c) polegającej na stałym monitoringu w ramach pełnionych obowiązków,
  - d) patroli grup interwencyjnych (w trybie prewencyjnym i interwencyjnym),
  - e) całodobowego monitoringu przez Alarmowe Centrum Odbiorcze (ACO), sygnałów z wykorzystaniem zainstalowanych na nieruchomościach Zamawiającego urządzeń alarmowych przy pomocy własnych zainstalowanych na swój koszt, niezbędnych urządzeń elektronicznych.

Na potrzeby niniejszego OPZ – ACO rozumiane jest jako centrum monitoringu Wykonawcy.

  - e) sprzęt, urządzenia i instalacje związane z świadczeniem usługi ochrony za wyjątkiem sprzętu, urządzeń i instalacji obiektowych stanowiących własność Zamawiającego w dniu zawarcia umowy stanowić będą własność Wykonawcy tym samym Wykonawca na swój koszt i we własnym zakresie dokonuje konserwacji i napraw.
2. Szczegółowy sposób świadczenia usługi ochrony regulować będą plany ochrony nieruchomości opracowane w ciągu 2 miesięcy od rozpoczęcia ochrony przez Wykonawcę

i zatwierdzone przez Zamawiającego. Do czasu opracowania lub aktualizacji planów Zamawiający z Wykonawcą będą ustalać sposób organizacji realizacji usługi w protokołach przejęcia ochrony nieruchomości przez Wykonawcę.

#### STAŁA OCHRONA FIZYCZNA

Ochrona fizyczna będzie pełniona zgodnie z Planem ochrony i obejmować będzie niżej wymienione czynności:

- 1) podejmowanie działań zapobiegających przestępstwom i wykroczeniom przeciwko mieniu, przeciwdziałających powstawaniu szkody wynikającej z tych zdarzeń;
- 2) wydawanie kluczy do pomieszczeń uprawnionym osobom a także przechowywanie kluczy po ich zdaniu;
- 3) programowanie kart dostępu w miarę potrzeb użytkowników;
- 4) patrolowanie obiektu oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszenia porządku, usiłowań kradzieży, dewastacji oraz innych zagrożeń;
- 5) przeciwdziałanie blokowaniu dróg komunikacyjnych i pożarowych;
- 6) prowadzenie książki dyżurów, wpisywanie informacji o czasie objęcia służby i zdania dyżurów oraz o istotnych z punktu widzenia bezpieczeństwa chronionego obiektu, osób i mienia wydarzeniach z opisem ich przebiegu;
- 7) dokumentowanie wszelkich czynności związanych z ochroną obiektów;
- 8) bezzwłoczne informowanie przedstawicieli Zamawiającego o przestępstwach i wykroczeniach zaistniałych na terenie ochranianym oraz zabezpieczenia miejsca zdarzenia;
- 9) kontrolowanie ruchu osobowego i materiałowego;
- 10) obsługę central systemów alarmowych: sygnalizacji włamania i napadu oraz sygnalizacji pożaru i innych urządzeń zainstalowanych w pomieszczeniach ochrony (w tym wyłączanie i załączanie systemów alarmowych);
- 11) otwieranie i zamykanie drzwi wejściowych do budynków, bram, szlabanów itp.;
- 12) prowadzenie ewidencji osób wchodzących na terenie obiektów po godzinie 20,00 oraz w święta i dni wolne od pracy;
- 13) bieżącą obserwację obiektów za pomocą urządzeń telewizji dozorowej;
- 14) zapewnienie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa ppoż. oraz zasad porządkowych określonych regulaminem Zamawiającego realizowane poprzez zgłaszanie stwierdzonych zagrożeń lub niedociągnięć;
- 15) w wypadku napadu lub pożaru albo innych zagrożeń dla chronionego życia i mienia - powiadomienie odpowiednich służb i wyznaczonych pracowników Zamawiającego;
- 16) podejmowanie działań mających na celu ograniczenie skutków awarii w przypadku wystąpienia awarii sieci energetycznej, telefonicznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, itp. w tym powiadamianie kierownictwa Zamawiającego oraz odpowiednich służb o zauważonych awariach;
- 17) sprawdzanie korytarzy i pomieszczeń ogólnodostępnych pod kątem pozostawienia przedmiotów budzących podejrzenie spowodowania wybuchu lub wywołania pożaru albo innej awarii;
- 18) sprawdzanie prawidłowości zamknięć i zabezpieczeń budynków;

- 19) włączanie i wyłączanie oświetlenia zewnętrznego oraz gaszenie oświetlenia wewnętrznego w przypadku braku obecności osób korzystających z określonych powierzchni;
- 20) organizowanie i wysyłanie patroli interwencyjnych w sytuacjach tego wymagających;
- 21) prawowanie nadzoru nad pojazdami zaparkowanymi na terenie obiektu. Przez nadzór rozumie się niezwłocznie zgłaszanie osobom wskazanym przez Zamawiającego wszelkich pojazdów, które zostały zaparkowane w miejscach niedozwolonych drogi pożarowe, bramy ewakuacyjne itp.);
- 22) współdziałanie z jednostkami straży pożarnej i policji i innym w przypadkach bezpośredniego zagrożenia zdrowia lub życia ludzkiego, a także dla chronionego mienia;
- 23) realizowanie innych zadań zleconych przez Zamawiającego, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa, porządku i ochrony mienia;
- 24) stały monitoring alarmów technicznych i bieżące informowanie administracji budynku
- 25) opracowywanie planów ochrony nieruchomości oraz ich aktualizacja w miarę potrzeb;

#### DORAŻNA OCHRONA FIZYCZNA I MONITORING SYGNAŁÓW ALARMOWYCH

- 1) całodobowy monitoring sygnałów z systemów alarmowych polega między innymi na:
  - a) monitorowaniu przez stację monitorowania wykonawcy sygnałów przychodzących z lokalnych systemów alarmowych Zamawiającego,
  - b) reagowaniu na każdy odebrany sygnał alarmowy, całodobowo, nieprzerwanie - również w dni świąteczne i wolne od pracy, niezależnie od przyczyn alarmu,
  - c) każdorazowym niezwłocznym powiadomianiu uprawnionego pracownika Zamawiającego o zaistniałym zdarzeniu oraz w razie konieczności Policji, Straży Pożarnej i/lub innych służb,
  - d) rejestrowaniu sygnałów, przyjętych z lokalnego systemu alarmowego i ich przechowywaniu przez okres 30 dni oraz niezwłocznym udostępnianiu rejestru na każde żądanie Zamawiającego,
- 2) patrole interwencyjne i prewencyjne
  - a) w przypadku wzbudzenia alarmu i potwierdzenia jego „prawdziwości” Wykonawca zapewni wysłanie grupy interwencyjnej, składającej się z nie mniej niż 2 (słownie: dwóch) osób (załogi), będących pracownikami ochrony, zdolnej dotrzeć do chronionych obiektów w czasie do 10 (słownie: dziesięciu) minut od momentu zgłoszenia przez ACO konieczności podjęcia interwencji,
  - b) wykonywanie planowych patroli o charakterze prewencyjnym przez załogi grup interwencyjnych w godzinach nocnych i dziennych na trasach uzgodnionych z Zamawiającym.