

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wybór Wykonawcy świadczenia usług w zakresie przeglądów technicznych instalacji i urządzeń obiektowych, stałej konserwacji instalacji i urządzeń obiektowych, utrzymywania ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenia usług pogotowia technicznego, stanowiących wyposażenie w wybranych nieruchomościach położonych na terenie m. st. Warszawy i Wrocławia, należących do Spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie przeglądów technicznych, realizacji usług stałej konserwacji, utrzymywania w ciągłym ruchu instalacji i urządzeń obiektowych oraz świadczenia usług pogotowia technicznego w zakresie usuwania awarii i pełnienia dyżurów w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego**.
2. Świadczenie usług przeglądów, stałej konserwacji i utrzymania w ciągłym ruchu oraz świadczenia usług pogotowia technicznego w zakresie usuwania awarii urządzeń i instalacji (dalej "Usługa") 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 i 7 dni w tygodniu.
3. Zakres przedmiotu zamówienia obejmować będzie m.in.:
 - a) Instalacje elektro-energetyczne.
 - b) Instalacje oświetlenia awaryjno-ewakuacyjnego.
 - c) Instalacje niskoprądowe.
 - d) Instalacje gazowe.
 - e) Instalacje centralnego ogrzewania.
 - f) Instalacje wodno – kanalizacyjne.
 - g) Konserwacja budynków i budowli.
4. W ramach technicznego utrzymania budynku Zamawiający wymaga wykonywania:
 - a) regularnych prac konserwatorskich wszystkich instalacji,
 - b) regularnych przeglądów infrastruktury obiektów,
 - c) 24-godzinnej opieki konserwatorów budynków,
 - d) okresowych prac remontowych
 - e) usuwania awarii i usterek,
 - f) kontroli stanu technicznego nieruchomości, poza przeglądami wynikającymi z prawa budowlanego
 - g) współpraca w przygotowywaniu planów konserwacji, remontów i modernizacji instalacji i urządzeń budynkowych.
5. 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 wejdzie w życie od dnia podpisania aneksu do Umowy. Wysokość łącznego wynagrodzenia miesięcznego może podlegać zmianie przez zwiększenie lub zmniejszenie ilości obiektów przekazanych do świadczenia usługi przeglądów, stałej konserwacji, uruchomienia i utrzymania w stałym ruchu oraz usuwania awarii urządzeń i instalacji w danym miesiącu o ustaloną stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej (GLA) danego obiektu, zgodnie ze specyfikacją cen jednostkowych.
6. Dopuszcza się zmianę zakresu zamówienia dotyczącą rozszerzenia zakresu o inne instalacje budynkowe.
7. Wykonawca, realizując przedmiot zamówienia, zobowiązany będzie do świadczenia wysokiej jakości Usługi, zgodnie z najlepszą wiedzą eksploatacyjno-techniczną, szczególną starannością, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego.
8. Wykonawca zapewnia materiały pomocnicze nie wchodzące w zabudowę Urzędzeń podczas wykonywania prac. Koszt zakupu materiałów będzie pokrywany przez Zamawiającego na podstawie faktury źródłowej, bez stosowania narzutu z tego tytułu. Koszt dostawy i wymiany materiałów pomocniczych jest zawarty w wynagrodzeniu z tytułu Umowy.

Opis przedmiotu zamówienia

9. Wykonawca zapewnia dostawę i montaż części zamiennych, elementów urządzeń możliwych do wymiany dostępnych jako elementy gotowe lub wymagające wykonania według dostarczonej dokumentacji. Koszt zakupu części zamiennych będzie pokrywany przez Zamawiającego na podstawie faktury źródłowej, bez stosowania narzutu z tego tytułu. Koszt dostawy i wymiany części zamiennych jest zawarty w wynagrodzeniu z tytułu Umowy.
10. Wykonawca zapewnia dostawę materiałów eksploatacyjnych, które podlegają okresowym wymianom w ramach prowadzonych czynności przeglądu technicznego, zgodnie z wytycznymi producentów. Są to m.in. oleje, filtry powietrza i oleju, źródła światła, paski klinowe. Koszt zakupu materiałów eksploatacyjnych będzie pokrywany przez Zamawiającego na podstawie faktury źródłowej, bez stosowania narzutu z tego tytułu. Koszt dostawy i wymiany materiałów eksploatacyjnych jest zawarty w wynagrodzeniu z tytułu Umowy.
11. Wykonawca będzie wykorzystywał do realizacji Umowy wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na każde 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 materiałów, starych urządzeń, elementów instalacji.
12. Wykonawca zobowiązany będzie do udzielania gwarancji na wymienione części zamienne, materiały eksploatacyjne, zgodnej z gwarancją producenta, jednak nie krótszej niż 12 miesięcy oraz na wykonane prace konserwacyjne i naprawcze na okres nie krótszy niż 24 miesiące.
13. Wykonawca do realizacji Umowy będzie wykorzystywał własne narzędzia, których koszt zawarty jest w wynagrodzeniu z tytułu Umowy.
14. Zamawiający zastrzega sobie możliwość osobnego zlecenia wykonania prac związanych z modernizacją instalacji lub wymianą urządzeń, na podstawie przedstawionego przez Wykonawcę i zaakceptowanego przez Zamawiającego kosztorysu.
15. Zamawiający zastrzega sobie możliwość realizacji prac, o których mowa w ppkt. 14 innemu Wykonawcy, o ile pozyska korzystniejszą ofertę.
16. 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.
17. 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, o którym mowa w ppkt. nr 16.
18. Wykonawca zobowiązany będzie w terminie 60 dni od daty podpisania Umowy do przygotowania harmonogramu przeglądów i konserwacji technicznych instalacji i urządzeń dla każdej nieruchomości.
19. Wykonawca zobowiązany będzie do monitorowania i prowadzenia współpracy z UDT w ramach serwisowanych urządzeń oraz do informowania Zamawiającego o planowanym terminie takiego przeglądu.
20. Z przeprowadzonych czynności przeglądów i konserwacji technicznych wykonanych na podstawie przygotowanego harmonogramu, Wykonawca będzie sporządzać protokoły, które oprócz podstawowych czynności, będą zawierały informacje o zaistniałych nieprawidłowościach i propozycji ich usunięcia.
21. Poza protokołami opisanymi w ppkt. 20 Wykonawca zobowiązany będzie do przygotowywania kwartalnych planów konserwacji, w których ujęte będą zalecane roboty konserwacyjne wraz z podaniem szacowanych kosztów.
22. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonywania stałych obchodów kontrolnych obiektów w celu systematycznego rozpoznawania anomalii w stanach ruchu urządzeń, które mogą spowodować zakłócania ich funkcjonowania.
23. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Wykonawca zobowiązany będzie do podjęcia niezwłocznie działań w celu zminimalizowania szkód oraz podjęcia działania naprawcze.
24. Wykonawca zobowiązany będzie zapewnić stałą obecność konserwatorów w dni robocze od poniedziałku do piątku w liczbie gwarantującej wykonywanie prac, nie mniej niż:

Opis przedmiotu zamówienia

Obiekty	Zakres osobowy			Godziny pracy
	hydraulik	elektryk	ogólnobudowlany	
WARSZAWA				
INTRACO ul. Stawki 2	1	2	1	7:00 - 17:00
KASKADA Al. Jana Pawła II 12	1	1	1	7:00 - 17:00
ul. Krywulfa 2	1	1	1	8:00 - 16:00
ul. Foksal 10				
Osiedle Starościńska	2	2	2	7:00 - 16:00
Osiedle Wilanów				
Wille Mokotów				
Osiedle Saską Kępa	1	1	2	7:00 - 16:00
Centrum+ Wille Żoliborz				
ul. Bartycka 26	1	1	1	9:00 - 17:00
WROCLAW				
ul. Dworcowa 9A, ul. Podwale 62 ul. Podwale 62A (2 x w tygodniu)*	1			9:00 - 11:00
RAZEM	7	8	9	

*W nieruchomości Wrocław Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia 1 osoby wykonującej prace z zakresu ogólnobudowlanego i hydraulicznego, z uprawnieniami elektrycznymi z zakresem do pomiarów do 1 kV (Grupa G1) E1 (tzw. „Złota rączka”).

25. Wykonawca zobowiązany będzie zapewnić Usługę pogotowia technicznego 7 dni w tygodniu poza godzinami stałej pracy konserwatorów.
26. Czas reakcji pogotowia technicznego e wyznacza się na 30 minut na przyjazd od czasu każdego zgłoszenia awarii, usterki, itp.
27. Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia koordynatora sprawującego nadzór nad osobami dedykowanymi do realizacji Usługi w poszczególnych nieruchomościach. Koordynator odpowiedzialny będzie za ścisłą i stałą kontrolę nad osobami wykonującymi prace (konserwatorami) oraz nad realizacją tych prac i wszelkich obowiązków wynikających z przedmiotu zamówienia.
28. Wykonawca zobowiązany będzie do ścisłej współpracy z wykonawcami świadczącymi usługi konserwacji 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 w ramach Umowy.
29. W przypadku wykonywania prac, o których mowa w ppkt. 28, poza godzinami pracy określonymi w ppkt. 24, Zamawiający pokryje koszt każdej godziny pracy na podstawie stawki roboczogodziny przedstawionej w składanej ofercie, a następnie w Umowie.
30. W przypadku wystąpienia prac planowych, które nie mogą być realizowane w czasie godzin pracy konserwatorów, określonych w ppkt. 24 (np. prace głośne lub wymagające wyłączenia instalacji),

Opis przedmiotu zamówienia

Zamawiający pokryje koszt każdej godziny pracy na podstawie stawki roboczogodziny przedstawionej w składanej ofercie, a następnie w Umowie.

31. Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia pracownikom świadczącym Usługi przedmiotu zamówienia:
- 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.
 - d) narzędzi, urządzeń i innych środków niezbędnych do realizacji czynności konserwacyjnych i naprawczych objętych przedmiotem zamówienia
32. Wykonawca zobowiązany będzie do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na terenie obiektów, w których wykonywane będą usługi zgodnie z przedmiotem zamówienia.

II. Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji elektro-energetycznej Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Przeglądy techniczne :

- 1.1. Utrzymania instalacji i urządzeń w stałym ruchu i sprawności, z wyłączeniem przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych.
- 1.2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych w cyklach zgodnych z DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności:
 - a) Przegląd wszystkich elementów rozdzielni głównej S.N , N.N. i komory trafo, w tym m.in. kontrola złączy, połączeń oraz elementów zasilania i sterowania oraz połączeń wyrównawczych., główny wyłącznik prądu
 - b) Przegląd styczników SZR dwustronnego zasilania w energię elektryczną, kasowanie luzów na łączeniach przewodów i połączeń wyrównawczych.
 - c) Przegląd WLZ, rozdzielni lokalnych, szynoprzewodów, w tym połączeń oraz elementów zasilania i sterowania.
 - d) Pomiar temperatury w rozdzielni oraz rozdzielnicach, w tym pomiar temperatury kabli, szyn, złączy itp.
 - e) Badania dielektryczne
 - f) Pomiary baterii kondensatorów
 - g) Przeglądy agregatów prądotwórczych w tym ppoż.
 - h) Przegląd oświetlenia zewnętrznego wysokiego m.in. latarni świetlnych przy użyciu wykwalifikowanego sprzętu

2. Prace konserwacyjne:

- 2.1. Wykonywanie bieżących czynności konserwacyjnych zgodnych wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
- 2.2. Lokalizacja i naprawa uszkodzeń w instalacjach zasilania elektrycznego oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego.
- 2.3. Regulacja czujników oświetlenia, wymiana elementów aparatury zabezpieczającej i łączeniowej w rozdzielnicach elektrycznych.
- 2.4. Wymiana bezpieczników.
- 2.5. Wymiana osprzętu elektrycznego, w tym m.in. gniazda, włączniki, przełączniki., itp.
- 2.6. Wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych.
- 2.7. Wymiana żarówek, świetlówek, zapłonników.
- 2.8. Wymiana zabezpieczeń różnicowo-prądowych, termicznych i zwarciovych.
- 2.9. Wymiana elementów tablic rozdzielczych, gniazd bezpiecznikowych, zacisków kontrolnych, uzupełnianie brakujących napisów, schematów, oznaczeń.
- 2.10. Wymiana oraz naprawa zacisków w puszkach rozgałęźnych.
- 2.11. Uzupełnianie brakujących pokryw, osłon do puszek rozgałęźnych instalacyjnych.

Opis przedmiotu zamówienia

- 2.12. Okresowy odczyt wskazań liczników elektrycznych na koniec każdego miesiąca, dostarczonych najpóźniej do 5 dnia następnego miesiąca.
- 2.13. Forma tabeli do spisu liczników zostanie wskazana przez Zamawiającego w wersji elektronicznej.
- 2.14. Wymiana i montaż urządzeń pomiarowych według potrzeb Zamawiającego.
Inne nie wymienione.

III. Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Wykonanie usługi wymaganego przeglądu oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego oraz pomiarów tego oświetlenia, nie rzadziej niż raz w roku.
2. Wykonanie badań, sprawdzeń, prób, pomiarów eksploatacyjnych (okresowych) instalacji oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego zgodnie z obowiązującymi na dzień wykonywania przeglądu przepisami Prawa, m.in. na podstawie:
 - a) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);
 - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz U z 2015 r., poz. 1422);
 - c) Dokumentacji techniczno-ruchowej producenta systemu,
 - d) Polskiej normy PN-EN 50172:2005 Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego;
 - e) Polskiej normy PN-EN 1838:2005 Zastosowanie oświetlenia – oświetlenie awaryjne;
 - f) Polskiej normy PN-EN 12665 Światło i oświetlenie – Podstawowe terminy oraz kryteria określania wymagań dotyczących oświetlenia;
 - g) Polskiej normy PN-EN 62034 Systemy automatycznego testowania awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego zasilanego z akumulatorów;
 - h) Polskiej normy PN-EN 60598-2-2 Oprawy oświetleniowe. Część 2-2: Wymagania szczegółowe. Oprawy oświetleniowe wbudowane.
3. W zakresie pomiarów należy uwzględnić:
 - a) Sprawdzenie rozmieszczenia opraw oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego,
 - b) Sprawdzenie czasu przełączania oświetlenia na pracę awaryjną po zaniku zasilania podstawowego,
 - c) Sprawdzenie działania oświetlenia awaryjnego przez wyłączenie zasilania w rozdzielniach / podrozdzielniach oświetlenia podstawowego przez czas wymagany normą,
 - d) Sprawdzenie układu zasilającego,
 - e) Sprawdzenie oraz przegląd akumulatorów i wymiana
 - f) Określenie średniego natężenia oświetlenia wzdłuż środkowej linii dróg ewakuacyjnych;
 - g) Określenie natężenia oświetlenia na centralnym pasie dróg ewakuacyjnych,
 - h) Wykonanie pomiarów w odpowiedniej ilości punktów pomiarowych, jednocześnie sprawdzając równomierność oświetlenia,
 - i) Sprawdzenie oślnienia przeszkadzającego,
 - j) Sprawdzenie wskaźnika oddawania barw,
 - k) Sprawdzenie czasu działania oświetlenia ewakuacyjnego,
4. Pomiary należy wykonać na drogach ewakuacyjnych i w strefach otwartych.
Wykonawca winien przeprowadzić pomiary urządzeniami pomiarowymi posiadającymi aktualne świadectwa wzorcowania i certyfikaty kalibracji wydane przez uprawnione laboratorium. Miernik powinien mieć tolerancję błędów nie przekraczającą 10%.

IV. Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji niskoprądowych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Przeglądy techniczne i prace konserwacyjne:

1.1 Przeglądów półrocznych dla każdego typu instalacji niskoprądowych: CCTV, kontroli dostępu KD, tripodów i bramek, systemy sygnalizacji i włamania SSWIN, domofonów i video domofonów, UPS-ów i BMS-ów

1.2. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych systemu telewizji przemysłowej (CCTV):

- a) Sprawdzenie i utrzymanie prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń wchodzących w skład systemu CCTV,
- b) Przeprowadzenia regulacji, czyszczenia obudów i obiektywów kamer,
- c) Sprawdzenia i wymiana tj. pełna konserwacja akumulatorów i baterii,
- d) Sprawdzenia stanu izolacji przewodów oraz przeglądów puszek łączeniowych,
- e) kontrola poziomu zasilania,
- f) Sprawdzenia i naprawa stanu połączeń instalacji giętkich,
- g) Sprawdzenia i naprawa układów przeciw sabotażowych poszczególnych urządzeń,
- h) Sprawdzenia poprawności działania każdego urządzenia transmisji alarmu z centrum odbiorczym-sprawdzenia poprawności działania całego systemu poprzez wywoływanie próbnego alarmu systemów zintegrowanych,
- i) Archiwizacja oprogramowania na uzgodnionym z Zamawiającym nośniku, np. na płycie CD lub DVD,
- j) Uzupełnienie ustawień oprogramowania rejestratorów oraz korekta ustawień kamer,
- k) W zależności od faktycznych potrzeb Zamawiającego, zgrywanie zarejestrowanego obrazu ze wskazanych kamer (rejestratorów)
- l) Sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu CCTV
- m) Na odrębne zlecenie Zamawiającego wymiana lub doposażenie istniejących kamer i innych urządzeń CCTV we współpracy z firmą ochroniarską.

1.3. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych systemu kontroli dostępu (KD):

- a) Sprawdzenie prawidłowości działania i naprawa kontrolerów i urządzeń zasilających.
- b) Sprawdzenie prawidłowości działania i naprawa czytników kontroli dostępu.
- c) Sprawdzenie prawidłowości działania, naprawa i regulacja zwór elektromagnetycznych.
- d) Sprawdzenie działania i naprawa zamków elektromagnetycznych.
- e) Sprawdzenie i naprawa uszkodzeń okablowania.
- f) Sprawdzenie działania i naprawa przycisków otwierania drzwi.
- g) Programowanie transponderów (m.in. kart dostępu).
- h) Prowadzenie rejestru kart aktywnych i usuwanie na bieżąco z systemu kart nieaktywnych zgłaszanych przez Zamawiającego
- i) Sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu KD.
- j) Sprawdzenie działania i naprawa urządzeń współpracujących z KD w tym tripody, bramki, etc.

1.4. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWIN):

- a) Sprawdzenie i regulacja parametrów instalacji oraz centrali alarmowej.
- b) Sprawdzenie poprawności działania systemu alarmowego, sprawdzenie statusu linii dozorowych.
- c) 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.).
- d) Odczyt i analiza zdarzeń system.
- e) Sprawdzenie sygnalizatorów wewnętrznych i zewnętrznych.
- f) Kontrola ładowania i pojemności akumulatorów, wymiana akumulatorów.
- g) Kontrola i sprawdzenie, wymiana zasilaczy.

Opis przedmiotu zamówienia

- h) Test alarmowy losowo wybranych czujek.
- i) Test uszkodzeniowy losowo wybranych czujek.
- j) Test sygnalizacji dźwiękowej centrali i sterowania innymi obwodami.
- k) Kontrola połączenia z systemem wizualizacji.
- l) Usuwanie zanieczyszczeń z wnętrza centrali.
- m) Sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu SSWIN.

1.5. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych systemu domofonowego i videodomofonowego:

- a) Naprawa i wymiana klawiatur domofonowych.
- b) Naprawa i wymiana wzmacniaczy i urządzeń zasilających.
- c) Naprawa i wymiana uszkodzeń okablowania.
- d) Naprawa i wymiana unifonów i videofonów w lokalach.
- e) Naprawa i wymiana zamka elektromagnetycznego w drzwiach furtkach itp.
- f) Nadawanie nowych kodów dostępów do wejść oraz usuwanie nieaktywnych.
- g) Sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu videodomofonowego.

1.6. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych UPS:

- a) Ogólna ocena stanu zasilaczy oraz warunków(temperatura, zapylenie) w pomieszczeniu pracy UPS oraz dostępności serwisowej.
- b) Sprawdzenie poprawności i stanu połączeń elektrycznych.
- c) Kontrola zdarzeń zapisanych w pamięci UPS-ów.
- d) Sprawdzenie układu przełączenia zasilania BY-PASS z wykonaniem testów poprawności działania.
- e) Pomiary parametrów wejściowych i wyjściowych.
- f) Ocena stanu i pomiar parametrów elektrycznych baterii akumulatorowych.
- g) Sprawdzenie poprawności działania wyłączników bateryjnych.
- h) Czyszczenie i odkurzanie radiatorów, wentylatorów, krat wentylacyjnych z nagromadzonych zanieczyszczeń, oraz wnętrza zasilaczy.
- i) Kontrola kalibracji i nastaw parametrów wewnętrznych zasilaczy UPS.
- j) Kontrola układu ładowania baterii.
- k) Test pracy (normalna, bateryjna, bypass).
- l) Inne czynności zgodne z procedurami producenta.
- m) Spisanie protokołu z przeglądu zasilaczy wraz z ewentualnymi zaleceniami co do dalszego postępowania z jednostką.

1.7. Przeprowadzanie planowych prac konserwacyjnych systemu monitorowania budynku (BMS):

- a) Optymalizacja wielkości bazy danych systemu i bazy danych trendów
- b) Przygotowanie kopii zapasowych baz danych na zewnętrznych nośnikach danych (płyta CD/DVD).
- c) Kontrola wskazań wybranych podukładów (sezon grzewczy-układy grzewcze, sezon chłodniczy- chłodzenie)
- d) Kontrola wskazań urządzeń online/offline
- e) Dokładny przegląd wszystkich grafik w systemie pod kątem błędów komunikacyjnych
- f) Sprawdzenie magistral komunikacyjnych występujących w systemie BMS
- g) Centrale wentylacyjne -przegląd grafik, poprawność algorytmów
- h) Odświeżanie bazy adresowej sterowników stacji roboczej
- i) Sprawdzenia sygnałów wchodzących w system BMS
- j) Przegląd systemu, serwer BMS, klient BMS

V. Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji gazowych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Wykonanie okresowej kontroli szczelności instalacji gazowej:
 - a) Sprawdzenie stężenia gazu w pomieszczeniach i wnękach na gazomierze.
 - b) Sprawdzenie stężenia gazu na przejściach przewodów gazowych przez zewnętrzne ściany budynków.
 - c) Sprawdzenie szczelności kurków i zaworów oraz połączeń, gazomierza i jego połączenia.
 - d) Sprawdzenie drożności dostępu do zaworów i kurków.
 - e) Sprawdzenie stanu urządzeń gazowych.
 - f) Z dokonanych czynności wykonawca sporządzi protokół, który określa zakres dokonanej kontroli oraz zalecenia pokontrolne.
 - g) Usunięcie ewentualnych nieszczelności w instalacji gazowej.
2. Wykonanie usług wzorcowania detektorów/modułów sensorów w detektorach LPG, tlenku węgla oraz metanu:
 - a) Wykonanie kontroli działania detektorów gazów,
 - b) Demontaż detektora/modułu sensora,
 - c) W zależności od modelu urządzenia:
 - wzorcowanie detektora LPG, tlenku węgla, metanu,
 - wzorcowanie modułu sensora detektora LPG, tlenku węgla, metanu,
 - w przypadku uszkodzonego wymiana na nowy detektor/moduł sensora detektora LPG, tlenku węgla, metanu
 - d) Montaż detektora/modułu sensora,
 - e) Dostarczenie atestu wykonania wzorcowania.

VI. Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnej Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Przeprowadzenie planowych prac przeglądu technicznego i bieżących prac konserwacyjnych w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkowej, węzła cieplnego, instalacji hydrantowej, w tym m.in.
 - 1.1. Usuwanie przecieków zaworów (w tym głowic) grzejnych, z ewentualną wymianą zaworów na każdej nieruchomości.
 - 1.2. Lokalizowanie przecieków z instalacji z podaniem przyczyn i ich bieżące usuwanie.
 - 1.3. Wymiana armatury sanitarnej, w tym m.in. baterie, deski, muszle, pisuary, zestawy podwieszanych sanitariatów, zawory, wymiana uszkodzonych odcinków rur do 3 metrów bieżących.
 - 1.4. Usuwanie przecieków na połączeniach kołnierzowych i śrubunkach (z wymianą uszczelek i docieraniem śrubunków).
 - 1.5. Wymiana śrubunków.
 - 1.6. Likwidacja przecieków na złączach grzejników.
 - 1.7. Uszczelnianie dławic zaworów.
 - 1.8. Wymiana grzejników, w tym zrzucanie odpowiedniej ilości wody i ponowne napełnianie instalacji wraz z odpowietrzeniem instalacji.
 - 1.9. Uruchamianie niegrzejących grzejników.
 - 1.10. Odpowietrzanie grzejników i pionów instalacji c.o.
 - 1.11. Uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia sanitarne, m.in. haki, wieszaki, wsporniki, obejmy.
 - 1.12. Uzupełnienie miejscowe uszkodzonych instalacji rurociągów lub innych elementów, w tym m.in. rozdzielacze, zasobniki i naczynia wzbiorcze.

Opis przedmiotu zamówienia

- 1.13. Sprawdzanie prawidłowości wskazań i wymiana urządzeń pomiarowych, m.in. termometry, manometry.
 - 1.14. Bieżąca kontrola działania pomp obiegowych.
 - 1.15. Wymiana uszkodzonych pomp obiegowych.
 - 1.16. Kontrola układu regulacji ciśnienia w zestawie pomp zimnej wody.
 - 1.17. Kontrola i ewentualne uzupełnienie powietrza w zbiornikach przeponowych.
 - 1.18. Kontrola szczelności instalacji pomp.
 - 1.19. Sprawdzanie, uszczelnienie ewentualnie wymiana zaworów odcinających.
 - 1.20. Kontrola pracy wodomierzy.
 - 1.21. Kontrola pracy węzła cieplnego, w tym sprawdzania parametrów regulacji i krzywych grzania. Uzupełnianie wody.
 - 1.22. Okresowe płukanie odmulaczy i filtrów w węźle cieplnym, wg potrzeb.
 - 1.23. Dwa razy w roku płukanie wymienników ciepłej wody.
 - 1.24. Kontrola szczelności i stanu technicznego instalacji hydraulicznej, c.o., cwu, zw i kanalizacji.
 - 1.25. Czyszczenie lub wymiana filtrów siatkowych.
 - 1.26. Czyszczenie drożności kanalizacji bytowej i deszczowej, wg potrzeb.
 - 1.27. Usuwanie nieszczelności na instalacjach polegających na dokręceniu śrubunków, uszczelnieniu połączeń gwintowych oraz wymiany uszczeltek, gdy istnieje możliwość odcięcia za pomocą zaworu odcinającego rozszczelnionej części instalacji, bez konieczności zrzucania dużych ilości wody oraz jej ponownego napełniania.
 - 1.28. Udrożnienia kanalizacji bytowej i deszczowej z wykorzystaniem sprężyny ręcznej.
 - 1.29. Wymiana izolacji rurociągów do 3 mb.
 - 1.30. Napraw lub wymiana mocowań rurociągów.
 - 1.31. Przegląd i uruchamianie węzłów i instalacji c.o. przed sezonem grzewczym oraz zamykanie po jego zakończeniu.
 - 1.32. Wykonywanie prac konserwacyjnych i w przypadku powstania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, zabezpieczenie miejsca awarii.
 - 1.33. Okresowy odczyt liczników z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej, wskazań zużycia energii cieplnej, liczników chłodu oraz ciepła technologicznego na koniec każdego miesiąca w terminie do 5 dnia kolejnego miesiąca.
 - 1.34. Wymiana i montaż urządzeń pomiarowych.
 - 1.35. Przegląd zestawów hydroforowych i ich bieżąca konserwacja.
 - 1.36. Przegląd i konserwacja zasobników i zbiorników CW.
 - 1.37. Przeglądy i konserwacje (raz na kwartał) głowic termostatycznych. Sprawdzenie ustawień i śrubunków.
 - 1.38. Sprawdzenie, uruchomienie i zabezpieczenie instalacji oraz systemów nawadniania zieleni i terenów zewnętrznych, w tym zamknięcie instalacji na okres jesienno – zimowy i nawodnienie w okresie wiosennym.
2. Przeprowadzenie planowych prac przeglądu technicznego i bieżących prac konserwacyjnych w zakresie instalacji gazowej, przeglądu i uruchomienia kotłów grzewczych gazowych oraz stałej konserwacji, utrzymania w ciągłym ruchu i usuwania awarii kotłów grzewczych gazowych, podgrzewaczy pojemnościowych gazowych c.w.u., podgrzewaczy elektrycznych oraz instalacji i armatury.
- 2.1. Prowadzenie stałych prac konserwacyjnych i regulacji dla każdego typu kotła wraz z armaturą.
 - 2.2. Usuwanie awarii każdego typu kotła c.o., podgrzewaczy pojemnościowych c.w.u., podgrzewaczy gazowych oraz instalacji i armatury.
 - 2.3. Udzielenie gwarancji po wykonaniu naprawy na robocizną oraz wymienione części (na materiały zgodnie z gwarancją producenta, na robocizną min. 24 miesiące)
 - 2.4. Wykonanie przeglądów dla każdego typu kotła oraz podgrzewacza c.w.u. w tym ich uruchomienie

Opis przedmiotu zamówienia

- 2.5. Wykonanie przeglądów dla każdego typu kotłów oraz podgrzewacza c.w.u. po zakończeniu sezonu grzewczego.
- 2.6. Przygotowania każdego typu kotła oraz podgrzewacza do badań UDT wraz ze zgłoszeniem i uczestnictwem w badaniu
- 2.7. Przeglądy techniczne urządzeń gazometrycznych.
- 2.8. Sporządzenie protokołów z przeglądu, konserwacji lub awarii i napraw.
- 2.9. Okresowy odczyt wskazań gazomierzy na koniec każdego miesiąca, do 5 dnia każdego miesiąca.
- 2.10. Czyszczenie wkładów i kratki wentylacyjnych.

VII. Dla zadań w ramach bieżącej konserwacji budynków i budowlu Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w zakresie m.in.

1. Wykonywania prac budowlanych do powierzchni **20 m²** w zakresie uzupełniania ubytków tynku, malowania uszkodzonych powierzchni ścian wewnątrz i na zewnątrz budynku, sufitów wraz z przygotowaniem podłoża, naprawy i wymiany uszkodzonych i zużytych wykładzin, listew przypodłogowych, narożników, uzupełniania ubytków glazury, terakoty, fug, silikonu naprawa- w tym malowanie ogrodzeń.-, usuwanie graffiti
2. Zabezpieczanie i uszczelnienie przecieków, m.in. miejscowe naprawy dachu, uszczelnienia obróbki blacharskiej, czapy kominów, uszczelnienie obróbek okien, drzwi i wpustów elewacyjnych.
3. Malowanie znaków poziomych na parkingach, w garażach, skrzynek metalowych gazowych, elektrycznych, kanałów wentylacyjnych, rur gazowych i in.
4. Regulacja i wymiana samozamykaczy, regulacja drzwi i furtek wejściowych, ręcznie otwieranych bram w ogrodzeniach i mocowanie ogrodzeń, blokad parkingowych i in.
5. Regulacja, naprawa lub wymiana okuć i wyposażenia pomieszczeń, w tym drzwi wejściowych, drzwi wewnętrznych, drzwi w meblach, zamków i/lub wkładek w zamkach, zawiasów, okien, uszczelnianie okien.
6. Wykonywanie otworów, mocowanie wyposażenia, w tym m.in. rolet, karniszy, tablic, uchwytów pod sprzęt IT, tablic, itp.
7. Wykonywanie innych prac ślusarsko-stolarskich.
8. Pomoc przy przenoszeniu biurek, krzeseł, stołów i in.
9. Naprawy krawężników i kostki brukowej, płyt kamiennych chodnikowych, elewacyjnych itp. do powierzchni 20 m².
10. Czyszczenie i naprawa rynien zewnętrznych i rur spustowych, czyszczenie i uzupełnianie brakujących koszy, w tym czyszczenie wpustów dachowych kanalizacji deszczowej, wg potrzeb.
11. Czyszczenie dachów, w tym usuwanie śmieci, pyłu bitumicznego, usuwanie chwastów, liści. itp.
12. Czyszczenie i naprawa kratki odpływowych i odwodnienia liniowego wewnątrz i na zewnątrz budynków
13. Czyszczenie wkładów kominowych i kanałów wentylacyjnych, uzupełnienie kratki wentylacyjnych.
14. Wykonywanie innych prac konserwacyjno – budowlanych.

VIII. Utrzymanie stałego, całodobowego pogotowia technicznego.

1. „**Pogotowie Techniczne**”- oznacza mobilny serwis techniczny obsługujący Obiekty Zamawiającego, którego zadaniem jest niezwłoczne usunięcie awarii lub zabezpieczenie jej skutków.
2. „**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.

IX. Zleceniobiorca zapewni:

1. Utrzymanie całodobowego Pogotowia Technicznego, które w przypadku wystąpienia awarii w obiektach niezwłocznie (w ciągu 30 minut) przystąpi do zabezpieczenia awarii w sposób

Opis przedmiotu zamówienia

- 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 Helpdesk Wykonawcy, współpracującego z systemem Zamawiającego.
 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 nie może być dłuższy niż 30 minut. Przez czas reakcji rozumie się czas pomiędzy zgłoszeniem awarii przez Zamawiającego a rozpoczęciem działań przez Wykonawcę we wskazanym obiekcie.
 4. W przypadku awarii, Wykonawca sporządza Raport z usunięcia awarii w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym wystąpiła awaria.
 5. Wykonawca będzie prowadził rejestr zgłoszeń uwzględniający co najmniej: datę i godzinę zgłoszenia, opis zgłoszenia, rodzaj zgłoszenia (awaria, usterka), zakres zlecenia, adres nieruchomości, oznaczenie pomieszczenia którego dotyczy zgłoszenie, telefon, imię i nazwisko osoby zgłaszającej.
 6. Zgłoszenia zdarzeń nie będących awariami, Zamawiający lub Wykonawca przekazują niezwłocznie konserwatorom, w celu ich usunięcia.
 7. W przypadku konieczności wymiany urządzenia, Zamawiający zastrzega sobie możliwość dodatkowego, osobnego zlecenia, na podstawie przedstawionego przez Wykonawcę i zaakceptowanego przez Zamawiającego 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.
 8. Koszty robocizny usunięcia awarii powinny być skalkulowane w stałej stawce ryczałtowej przedmiotu zamówienia i nie będą ponoszone przez Zamawiającego w związku z koniecznością wydłużenia czasu pracy przez Wykonawcę. Koszt materiałów będzie rozliczany na podstawie przedstawionej faktury, po zaakceptowaniu ich elektronicznie lub telefonicznie przez Zamawiającego.

X. Materiały eksploatacyjne

1. Materiały pomocnicze, eksploatacyjne lub zużyte do naprawy, będą rozliczane według kosztów ich zakupu przez Wykonawcę, bez stosowania narzutu kosztów zakupu. Każdy taki koszt Wykonawca zobowiązany będzie do udokumentowania ich poprzez załączenie kserokopii faktur zakupowych do faktury VAT obciążającej Zamawiającego. Przy czym Zamawiający zastrzega sobie prawo do wcześniejszej akceptacji tych kosztów i zasadności ich zakupu.
2. Sprzęt lub urządzenia typu mierniki, wiertarki, pędzle, młotki, przecinaki itp. do przeprowadzania przeglądów, konserwacji, usuwania awarii, zapewnia Wykonawca w ramach ustalonej opłaty zryczałtowanej przedstawionej w składanej ofercie, a następnie w Umowie.

XI. Uprawnienia

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osób posiadających:

- a. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 1 kV - (Grupa 1) E1*.
- b. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 1 kV - (Grupa1) D1*.
- c. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2) E2.
- d. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2) D2*.
- e. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci gazowych (Grupa 3) E3*.
- f. Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń, instalacji i sieci gazowych (Grupa 3) D3*

XII. Dodatkowe wymagania:

1. Wykonawca w terminie 6 miesięcy od daty podpisania umowy przedstawi Zamawiającemu opracowanie dotyczące możliwości optymalizacji kosztów ponoszonych na konserwację instalacji i urządzeń obiektowych oraz 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. W nieruchomości we Wrocławiu Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia 1 osoby wykonującej prace z zakresu ogólnobudowlanego i hydraulicznego, z uprawnieniami elektrycznymi z zakresem do pomiarów do 1 kV (GrupaG1)E1 (tzw. „Złota rączka”).
3. Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia osób z uprawnieniami do spawania instalacji wodno-kanalizacyjnych.
4. Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia osób z uprawnieniami do prac na wysokości powyżej 3 m.