

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Przedmiotem zamówienia jest wybór Wykonawcy usług utrzymywania w sprawności technicznej nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Świętokrzyskiej 36 oraz ul. Świętokrzyskiej 38 w Warszawie.**

### **I. Przedmiot i cel zamówienia.**

1. Przedmiotem zamówienia jest wybór Wykonawcy usług utrzymywania w pełnej sprawności technicznej, świadczenia usług pogotowia technicznego, wykonywania przeglądów technicznych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie kompleksu SKYSAWA („Kompleks”), na który składają się nieruchomości:
  - przy ul. Świętokrzyskiej 36 SKYSAWA B („Budynek B”) o powierzchni ok. 24 648,38 m<sup>2</sup> GLA i
  - przy ul. Świętokrzyskiej 38 SKYSAWA A („Budynek A”) o powierzchni 9 877,10 m<sup>2</sup> GLA oraz
  - podziemny łącznik do stacji metra Rondo ONZ, położonego na terenie m.st. Warszawy należącego do spółki PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („Usługa”).
2. Wykonawca (dalej „Zleceniobiorca”) będzie realizował usługę:
  - a) Zgodnie z przepisami prawa, w szczególności:
    - Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687).
    - Rozporządzeniem 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).
    - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
    - Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722).
    - Ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz.U. z 2005 r. Nr 180, poz. 1495).
  - b) Zgodnie z DTR, Książkami Eksploatacji Obiektu oraz dokumentacją powykonawczą Kompleksu,
  - c) Zgodnie z wymaganiami Zleceniodawcy oraz ofertą złożoną przez Zleceniobiorcę

### **II. Podstawowym przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług w zakresie:**

1. Stałej i regularnej konserwacji i utrzymania w pełnej sprawności technicznej wszystkich urządzeń i instalacji zainstalowanych w Kompleksie w szczególności:
  - a) Instalacji elektro – energetycznej.
  - b) Instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego wraz z pomiarami.
  - c) Agregatów prądotwórczych.
  - d) Instalacji przeciwpożarowych.
  - e) Instalacji centralnego ogrzewania.
  - f) Instalacji wodno – kanalizacyjnej.
  - g) Instalacji klimatyzacji i wentylacji mechanicznej.
  - h) Instalacji nawilżania powietrza.
  - i) Instalacji niskoprądowej.
2. Konserwacji ogólnobudowlanej oraz bieżącego utrzymania Kompleksu i jego wyposażenia.
3. Prowadzenia bieżących prac konserwacyjnych, regulacji instalacji i dokonywania drobnych napraw urządzeń (m.in. stolarskich, ślusarskich, malarskich) oraz wykonywanie regularnych prac profilaktycznych.
4. Wykonywania systematycznych okresowych oraz bieżących obchodów Kompleksu.
5. Kontroli stanu technicznego Kompleksu, za wyjątkiem przeglądów budowlanych i pomiarów elektrycznych 5-letnich.

Opis przedmiotu zamówienia

6. Wykonywania przeglądów instalacji i urządzeń zainstalowanych w Kompleksie zgodnie z wymogami zawartymi w Książkach Eksploatacji Obiektu i DTR oraz z zatwierdzonym przez Zleceniodawcę harmonogramem.
7. Usuwania awarii i usterek instalacji i urządzeń zainstalowanych w Kompleksie.
8. Pogotowania technicznego.
9. Pełnej obsługi usterek, wad i awarii objętych gwarancją robót generalnego wykonawcy realizującego budowę i aranżację Kompleksu (**dalej: „Generalny Wykonawca”**). Obsługa polega w szczególności na:
  - a) Przyjmowaniu zgłoszeń usterek, wad i awarii.
  - b) Weryfikacji, zgłaszaniu i korespondencji z Generalnym Wykonawcą.
  - c) Pełnieniu nadzoru nad terminowością i realizacją likwidacji usterki, wady, awarii.
  - d) Prowadzeniu rejestru usterek i wad gwarancyjnych.
  - e) Podejmowaniu działań naprawczych instalacji w momencie braku możliwości oczekiwania na Generalnego Wykonawcę.
  - f) Udziale w spotkaniach koordynacyjnych.
10. Utrzymania gwarancji instalacji i urządzeń poprzez realizację zadań określonych w DTR i w Książkach Eksploatacji Obiektu.
11. Przygotowanie planów konserwacji, oraz współpraca w przygotowaniu planów remontów i modernizacji instalacji i urządzeń zainstalowanych w Kompleksie.
12. Sporządzenia, aktualizowania i wdrażania Planu Ograniczeń Mocy stosownie do aktualnych wymogów ustawowych.
13. Zakupu i dostawy materiałów oraz części zamiennych do konserwacji urządzeń i instalacji zainstalowanych w Kompleksie.
14. Regularnej utylizacji odpadów powstałych w związku z obsługą urządzeń i instalacji w Kompleksie.
15. Przygotowania i przedstawienia comiesięcznego raportu z działań konserwatorów.
16. Prowadzenia rejestru zgłoszeń zakłóceń nieprawidłowości urządzeń, systemów i instalacji budynkowych wraz z ich opisem.
17. Odczytywanie stanów liczników na koniec miesiąca.
18. Wykaz instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Kompleksu stanowi **Załącznik nr 3A** oraz **Załącznik 3B** do Zapytania ofertowego.

### **III. Szczegółowy zakres usługi.**

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji elektro – energetycznej Zleceniobiorca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Przeglądy techniczne:
  - 1) Utrzymania instalacji i urządzeń w stałym ruchu, sprawności oraz gwarancji, z wyłączeniem przestojów technologicznie lub organizacyjnie niezbędnych dla wykonania czynności konserwacyjno – naprawczych. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania urządzeń i instalacji muszą być zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń. Książki Eksploatacji Obiektu stanowią **Załącznik nr 16 A i Załącznik 16 B** do Zapytania ofertowego.
  - 2) Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności w szczególności:
    - a) Przegląd wszystkich elementów rozdzielni głównych S.N, N.N. i komór trafostacji Kompleksu zgodnie z aktualnymi wymogami przepisów prawa, w tym m.in. kontrola złączy, połączeń oraz elementów zasilania i sterowania oraz połączeń wyrównawczych, pomiar temperatury, przegląd przeciwpożarowego wyłącznika prądu, przegląd głównego wyłącznika prądu.

Opis przedmiotu zamówienia

- 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.
  - h) Przegląd oświetlenia zewnętrznego wysokiego m.in. dachowego, latarni świetlnych, także w przypadku konieczności przy użyciu wykwalifikowanego sprzętu.
  - i) Przegląd instalacji odgromowej.
  - j) Przegląd systemu ładowania pojazdów elektrycznych.
2. Prace konserwacyjne w szczególności:
- 1) Pełnienie nadzoru elektro – energetycznego w Kompleksie 24/7.
  - 2) Wykonywanie bieżących czynności konserwacyjnych zgodnych z wymaganiami (wytycznymi) Książek Eksploatacji Obiektu, producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
  - 3) Wykonywanie testów agregatów prądotwórczych (dwutygodniowych na biegu jałowym; miesięcznych pod obciążeniem) bądź części, jeżeli wymaga tego utrzymanie urządzeń w sprawności oraz wymiana, uzupełnianie i utylizacja paliwa (paliwo oraz jego utylizacja na koszt Zamawiającego).
  - 4) Lokalizacja i naprawa uszkodzeń w instalacjach zasilania elektrycznego oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego.
  - 5) Regulacja czujników oświetlenia, ustawianie harmonogramów, wymiana elementów aparatury zabezpieczającej i łączeniowej w rozdzielnicach elektrycznych.
  - 6) Wymiana bezpieczników.
  - 7) Wymiana osprzętu elektrycznego, w tym m.in. gniazda, włączniki, przełączniki, itp.
  - 8) Wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych.
  - 9) Wymiana żarówek, świetlówek, zapłonników.
  - 10) Wymiana zabezpieczeń różnicowo-prądowych, termicznych i zwarciovych.
  - 11) Wymiana elementów tablic rozdzielczych, gniazd bezpiecznikowych, zacisków kontrolnych, uzupełnianie brakujących napisów, schematów, oznaczeń.
  - 12) Wymiana oraz naprawa zacisków w puszkach rozgałęźnych.
  - 13) Uzupełnianie brakujących pokryw, osłon do puszek rozgałęźnych instalacyjnych.
  - 14) Wymiana i montaż urządzeń pomiarowych według potrzeb Zamawiającego.
  - 15) Konserwacja systemu ładowania pojazdów elektrycznych.
  - 16) Konserwacja grzejników elektrycznych i podgrzewaczy.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego Zleceniobiorca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

- 1. Wykonanie usługi wymaganego przeglądu oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego oraz pomiarów tego oświetlenia, zgodnie z wymogami prawa, nie rzadziej niż raz w roku.
- 2. Utrzymanie instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego w sprawności (wraz z wymianą opraw, akumulatorów) oraz wykonanie badań, sprawdzeń, prób, pomiarów eksploatacyjnych (okresowych) instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz z obowiązującymi na dzień wykonywania przeglądu przepisami prawa.
- 3. W zakresie pomiarów należy uwzględnić w szczególności:

Opis przedmiotu zamówienia

- 1) Sprawdzenie rozmieszczenia opraw oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego.
  - 2) Sprawdzenie czasu przełączania oświetlenia na pracę awaryjną po zaniku zasilania podstawowego.
  - 3) Sprawdzenie działania oświetlenia awaryjnego przez wyłączenie zasilania w rozdzielniach/ podrozdzielniach oświetlenia podstawowego przez czas wymagany normą.
  - 4) Sprawdzenie układu zasilającego.
  - 5) Sprawdzenie oraz przegląd akumulatorów i wymiana.
  - 6) Określenie średniego natężenia oświetlenia wzdłuż środkowej linii dróg ewakuacyjnych.
  - 7) Określenie natężenia oświetlenia na centralnym pasie dróg ewakuacyjnych, a także przy sprzęcie pożarowym oraz przyciskach alarmowych.
  - 8) Wykonanie pomiarów punktów pomiarowych, jednocześnie sprawdzając równomierność oświetlenia.
  - 9) Sprawdzenie czasu działania oświetlenia ewakuacyjnego.
  - 10) Sporządzenie graficznego załącznika z układem punktów pomiarowych naniesionych na rzut powierzchni poszczególnych kondygnacji w Kompleksie wraz z wykazem Excel.
4. Pomiary należy wykonać w całym Kompleksie.
5. Wykonawca powinien przeprowadzić pomiary urządzeniami pomiarowymi posiadającymi aktualne świadectwa wzorcowania i certyfikaty kalibracji wydane przez uprawnione laboratorium. Miernik powinien mieć tolerancję błędów nie przekraczającą 10%.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji niskoprądowych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymywania instalacji niskoprądowych w szczególności: bramek dostępu, systemu sygnalizacji i włamania SSWIN (wyłącznie w pomieszczeniach technicznych), domofonów i video domofonów, UPS-ów i BMS-ów, bram, szlabanów, drzwi obrotowych i automatycznych w stałym ruchu, sprawności oraz gwarancji. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania urządzeń i instalacji muszą być zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych dla instalacji w szczególności.: bramek dostępu, systemy sygnalizacji i włamania SSWIN (wyłącznie w pomieszczeniach technicznych), domofonów i video domofonów, UPS-ów i BMS-ów, drzwi obrotowych i automatycznych w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
3. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWIN wyłącznie w pomieszczeniach technicznych) w szczególności:
  - a) Sprawdzenie i regulacja parametrów instalacji oraz centrali alarmowej.
  - b) Sprawdzenie poprawności działania systemu alarmowego, sprawdzenie statusu linii dozorowych.
4. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych systemu domofonowego i video domofonowego w szczególności:
  - 1) Naprawa i wymiana klawiatur domofonowych.
  - 2) Naprawa i wymiana wzmacniaczy i urządzeń zasilających.
  - 3) Naprawa i wymiana uszkodzeń okablowania.
  - 4) Naprawa i wymiana unifonów i videofonów.
  - 5) Nadawanie nowych kodów dostępu do wejść oraz usuwanie nieaktywnych.
  - 6) Sprawdzenie i wymiana uszkodzonych (nie wymienionych powyżej) elementów systemu video - domofonowego.
  - 7) Naprawa i konserwacja instalacji przyzywowej.
5. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych systemu słupków antyterrorystycznych.
6. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych ekranów LED.

Opis przedmiotu zamówienia

7. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych bramek kontroli dostępu.
8. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych UPS w szczególności:
  - 1) Ogólna ocena stanu zasilaczy oraz warunków (temperatura, zapylenie) w pomieszczeniu pracy UPS oraz dostępności serwisowej.
  - 2) Sprawdzenie poprawności i stanu połączeń elektrycznych.
  - 3) Kontrola zdarzeń zapisanych w pamięci UPS-ów.
  - 4) Sprawdzenie układu przełączenia zasilania BY-PASS z wykonaniem testów poprawności działania.
  - 5) Pomiarów parametrów wejściowych i wyjściowych.
  - 6) Ocena stanu i pomiar parametrów elektrycznych baterii akumulatorowych.
  - 7) Sprawdzenie poprawności działania wyłączników bateryjnych.
  - 8) Czyszczenie i odkurzanie radiatorów, wentylatorów, krat wentylacyjnych z nagromadzonych zanieczyszczeń oraz wnętrza zasilaczy.
  - 9) Kontrola kalibracji i nastaw parametrów wewnętrznych zasilaczy UPS.
  - 10) Kontrola układu ładowania baterii.
  - 11) Test pracy (normalna, bateryjna, bypass).
  - 12) Inne czynności zgodne z procedurami producenta.
  - 13) Spisanie protokołu z przeglądu zasilaczy wraz z ewentualnymi zaleceniami co do dalszego postępowania z jednostką.
9. Obsługa, wykonywanie przeglądów oraz przeprowadzanie prac konserwacyjnych systemu monitorowania budynku (BMS) w szczególności:
  - 1) Optymalizacja pracy urządzeń oraz analiza bazy danych systemu i bazy danych trendów.
  - 2) Przygotowanie kopii zapasowych baz danych na zewnętrznych nośnikach danych (płyta CD/DVD).
  - 3) Kontrola wskazań wybranych podukładów (sezon grzewczy – układy grzewcze, sezon chłodniczy – chłodzenie).
  - 4) Kontrola wskazań urządzeń online/ offline.
  - 5) Dokładny przegląd wszystkich grafik w systemie pod kątem błędów komunikacyjnych.
  - 6) Sprawdzenie magistral komunikacyjnych występujących w systemie BMS.
  - 7) Centrale wentylacyjne – przegląd grafik, poprawność algorytmów.
  - 8) Odświeżanie bazy adresowej sterowników stacji roboczej.
  - 9) Sprawdzenia sygnałów wchodzących w system BMS.
  - 10) Przegląd systemu, serwer BMS, klient BMS.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji bram garażowych, szlabanów, drzwi obrotowych i automatycznych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Konserwacja przeglądy i naprawa poprzez:
  - 1) Ocena wizualna urządzeń.
  - 2) Sprawdzenie poprawności działania urządzeń.
  - 3) Sprawdzenie programowania urządzeń, współdziałania urządzeń.
  - 4) Sprawdzenie zamocowania urządzeń.
  - 5) Sprawdzenie połączeń mechanicznych.
  - 6) Dokonanie regulacji połączeń ruchomych.
  - 7) Sprawdzenie stanu połączeń elektrycznych, okablowania napędu elektrycznego.
  - 8) Sprawdzenie i regulacja zamocowań skrzydeł i prowadnic podłogowych.
  - 9) Sprawdzenie stanu silnika, przekładni.
  - 10) Sprawdzenie stanu uszczeltek, pasków.
  - 11) Okresowe uzupełnianie smarów w elementach ruchomych.
  - 12) Regulacja fotokomórek, aktywatorów ruchu.
  - 13) Sprawdzenie zespołów sterowania.

- 14) Kontrola sygnalizacji świetlnej.
- 15) Sprawdzenie poprawności działania sterowników.
- 16) Kontrola prowadnic rolkowych.
- 17) Sprawdzenie i ewentualna wymiana linek zabezpieczających bramy przed opadaniem.
- 18) Zrównoważenie sprężynami kompensującymi położenia ramienia szlabanów.
- 19) Wymiana zużytych elementów mechanicznych (np. koła zębate, przełączniki, dźwignie, zamki itp.).
- 20) Sprawdzanie poprawności działania systemu automatyki urządzeń.
- 21) Sprawdzanie zadziałania urządzenia odsprężającego i kontrola funkcjonowania sterowania awaryjnego.
- 22) Wykonanie innych czynności, zgodnych z wymaganiami producenta, zawartych w DTR urządzeń.
- 23) Konserwacja silników, napędów, siłowników.
- 24) Uruchamianie, wyłączanie urządzeń.
- 25) Programowanie urządzeń.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji detektorów gazowych Zleceniobiorca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymania instalacji detekcji gazu w sprawności oraz wykonywanie okresowych przeglądów technicznych instalacji detekcji gazu w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
2. Wykonanie usług wzorcowania detektorów/modułów sensorów w detektorach LPG oraz tlenku węgla:
  - 1) Wykonanie kontroli działania detektorów gazów.
  - 2) Demontaż detektora/modułu sensora.
  - 3) W zależności od modelu urządzenia:
    - a) Wzorcowanie detektora LPG, tlenku węgla.
    - b) Wzorcowanie modułu sensora detektora LPG, tlenku węgla.
    - c) W przypadku uszkodzonego wymiana na nowy detektor/moduł sensora detektora LPG, tlenku węgla.
  - 4) Montaż detektora/modułu sensora.
  - 5) Dostarczenie atestu wykonania wzorcowania.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno – kanalizacyjnej Zleceniobiorca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymania instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz urządzeń w stałym ruchu, sprawności oraz gwarancji. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania urządzeń i instalacji muszą być zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno – kanalizacyjnej w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
3. Przeprowadzenie bieżących prac konserwacyjnych w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkowej, węzła cieplnego, instalacji hydrantowej w szczególności:
  - 1) Usuwanie przecieków zaworów (w tym głowic) grzejnych, z ewentualną wymianą zaworów na każdej nieruchomości.
  - 2) Lokalizowanie przecieków z instalacji z podaniem przyczyn i ich bieżące usuwanie.
  - 3) Wymiana armatury sanitarnej, w tym m.in. baterie, deski, muszle, pisuary, zestawy podwieszanych sanitariatów, zawory, wymiana uszkodzonych odcinków rur.
  - 4) Usuwanie przecieków na połączeniach kołnierзовych i śrubunkach (z wymianą uszczelnień i docieraniem śrubunków).

- 5) Wymiana śrubunków.
- 6) Likwidacja przecieków na złączach grzejników.
- 7) Uszczelnianie dławic zaworów.
- 8) Wymiana grzejników, w tym zrzucanie odpowiedniej ilości wody i ponowne napełnianie instalacji wraz z odpowietrzeniem instalacji.
- 9) Uruchamianie niegrzejących grzejników.
- 10) Odpowietrzanie instalacji c.o.
- 11) Uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia sanitarne, m.in. haki, wieszaki, wsporniki, obejmmy.
- 12) Uzupełnienie miejscowe uszkodzonych instalacji rurociągów lub innych elementów, w tym m.in. rozdzielacze, zasobniki i naczynia zbiorcze.
- 13) Sprawdzanie prawidłowości wskazań i wymiana urządzeń pomiarowych, m.in. termometry, manometry.
- 14) Bieżąca kontrola działania pomp obiegowych.
- 15) Wymiana uszkodzonych pomp obiegowych.
- 16) Kontrola układu regulacji ciśnienia w zestawie pomp zimnej wody.
- 17) Kontrola i ewentualne uzupełnienie powietrza w zbiornikach przeponowych.
- 18) Kontrola szczelności instalacji pomp.
- 19) Sprawdzanie, uszczelnienie, ewentualnie wymiana zaworów odcinających.
- 20) Kontrola pracy wodomierzy.
- 21) Kontrola pracy węzła cieplnego, w tym sprawdzania parametrów regulacji i krzywych grzania. Uzupełnianie wody.
- 22) Okresowe płukanie odmulaczy i filtrów w węźle cieplnym, wg potrzeb.
- 23) Dwa razy w roku płukanie wymienników ciepłej wody.
- 24) Kontrola szczelności i stanu technicznego instalacji hydraulicznej, c.o., cwu, zw i kanalizacji.
- 25) Czyszczenie lub wymiana filtrów siatkowych.
- 26) Czyszczenie drożności kanalizacji bytowej i deszczowej, wg potrzeb.
- 27) Usuwanie nieszczelności na instalacjach polegających na dokręceniu śrubunków, uszczelnieniu połączeń gwintowych oraz wymiany uszczelek, gdy istnieje możliwość odcięcia za pomocą zaworu odcinającego rozszczelnionej części instalacji, bez konieczności zrzucania dużych ilości wody oraz jej ponownego napełniania.
- 28) Udrożnienia kanalizacji bytowej i deszczowej z wykorzystaniem sprężyny ręcznej, mechanicznej lub WUKO.
- 29) Wymiana izolacji rurociągów.
- 30) Napraw lub wymiana mocowań rurociągów.
- 31) Przegląd i uruchamianie węzłów i instalacji c.o. przed sezonem grzewczym oraz zamykanie po jego zakończeniu.
- 32) Wykonywanie prac konserwacyjnych i w przypadku powstania awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, zabezpieczenie miejsca awarii.
- 33) Wymiana istniejących i montaż nowych urządzeń pomiarowych.
- 34) Przegląd zestawów hydroforowych i ich bieżąca konserwacja.
- 35) Przegląd i konserwacja zasobników i zbiorników CW.
- 36) Przegląd i konserwacja suszarek, podgrzewaczy wody, podajników papieru.
- 37) Przeglądy i konserwacje (co najmniej 1 x w roku) głowic termostatycznych. Sprawdzenie ustawień i śrubunków.
- 38) Sprawdzenie, uruchomienie, konserwacja i zabezpieczenie instalacji oraz systemów nawadniania zieleni i terenów zewnętrznych, w tym zamknięcie instalacji na okres jesienno – zimowy i nawodnienie w okresie wiosennym.
- 39) Przeglądy i konserwacja systemu odzyskiwania wody deszczowej w Kompleksie.
- 40) Przeglądy i konserwacja systemów uzdatniania wody.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji systemów, instalacji oraz urządzeń przeciwpożarowych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymania instalacji i urządzeń przeciwpożarowych w sprawności oraz gwarancji. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania urządzeń i instalacji przeciwpożarowych muszą być zgodne z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń i wymogami prawa. W szczególności utrzymanie:
  - 1) Systemu Sygnalizacji Pożaru.
  - 2) Instalacji tryskaczowej.
  - 3) Instalacji hydrantowej.
  - 4) Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego.
  - 5) Systemu oddymiania.
  - 6) Zestawu hydroforowego na cele ppoż.
  - 7) Gaśnic.
  - 8) Bram i grodzi ppoż.
  - 9) Drzwi ppoż.
  - 10) Zbiorników wody na cele ppoż.
  - 11) Przeciwpożarowych wyłączników prądu.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych wszelkich instalacji przeciwpożarowych w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności w szczególności:
  - 1) Systemu Sygnalizacji Pożaru.
  - 2) Instalacji tryskaczowej.
  - 3) Instalacji hydrantowej.
  - 4) Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego.
  - 5) Systemu oddymiania.
  - 6) Zestawu hydroforowego na cele ppoż.
  - 7) Gaśnic.
  - 8) Bram i grodzi ppoż.
  - 9) Drzwi ppoż.
  - 10) Zbiorników wody na cele ppoż.
  - 11) Przeciwpożarowych wyłączników prądu.
3. Wykonywanie bieżących czynności konserwacyjnych instalacji przeciwpożarowych zgodnych z wymaganiami (wytycznymi) Książek Eksploatacji Obiektu, producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności w szczególności:
  - 1) Systemu Sygnalizacji Pożaru.
  - 2) Instalacji tryskaczowej.
  - 3) Instalacji hydrantowej.
  - 4) Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego.
  - 5) Systemu oddymiania.
  - 6) Zestawu hydroforowego na cele ppoż.
  - 7) Gaśnic.
  - 8) Bram i grodzi ppoż.
  - 9) Drzwi ppoż.
  - 10) Zbiorników wody na cele ppoż.
  - 11) Przeciwpożarowych wyłączników prądu.



Opis przedmiotu zamówienia

4. Prowadzenie testów instalacji przeciwpożarowej na zgodność z algorytmami scenariusza pożarowego obiektu lub matrycy operacyjnej Centrali Systemu Sygnalizacji Pożarowego.
5. Prowadzenie testów współdziałania systemu sygnalizacji pożaru z innymi urządzeniami/systemami opisanymi w scenariuszu rozwoju zdarzeń w czasie pożaru.
6. Wykonywanie przeglądów gaśnic oraz uzupełnianie braków. Weryfikacja i aktualizacja wymaganej liczby gaśnic w całym Kompleksie. Wykonywanie przeglądów hydrantów wraz z osprzętem (wraz z próbami ciśnieniowymi węży).
7. Weryfikacja i uzupełnianie elementów oznakowania pożarowego.
8. Współudział w organizowaniu i przeprowadzaniu ewakuacji budynku.
9. Szkolenia z obsługi systemów pożarowych nowych pracowników, a także osób funkcyjnych wskazanych przez Najemcę bądź Zarządcę.
10. Prowadzenia książki eksploatacji instalacji sygnalizacji pożarowej oraz dokonywania wpisów w rejestrze zdarzeń i przeglądów.
11. Blokowania sygnałów pożarowych na czas prowadzenia testów i przeglądów oraz przygotowania centrali do przeglądów i testów.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji instalacji i urządzeń grzewczo – chłodzących oraz wentylacji mechanicznej Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymania instalacji i urządzeń grzewczo – chłodzących oraz wentylacji mechanicznej w sprawności oraz gwarancji, z wyłączeniem przestojów technologicznie lub organizacyjnie niezbędnych dla wykonania czynności konserwacyjno – naprawczych. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania urządzeń i instalacji grzewczo – chłodzącej oraz wentylacji mechanicznej muszą być zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń. Książki Eksploatacji Obiektu stanowią **Załącznik nr 16 A** i **Załącznik nr 16 B** do Zapytania ofertowego.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych instalacji grzewczo – chłodzącej oraz wentylacji mechanicznej w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
3. Wykonywanie bieżących czynności konserwacyjnych instalacji grzewczo – chłodzącej oraz wentylacji mechanicznej zgodnych z wymaganiami (wytycznymi) Książek Eksploatacji Obiektu, producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
4. W zakresie świadczonej usługi konserwacji instalacji i urządzeń obiektowych znajdować się będą w szczególności:
  - 1) Centrale wentylacyjne.
  - 2) Klimakonwektory/ fan coile.
  - 3) Klimatyzatory split, multisplit.
  - 4) Systemy klimatyzacyjne VRV, VRF (ze zmienną temperaturą odparowania czynnika chłodniczego).
  - 5) Agregaty wody lodowej (chillery).
  - 6) Drycoolery.
  - 7) Kurtyny powietrzne.
  - 8) Nawilzacze parowe.
  - 9) Wentylacje mechaniczne.
  - 10) Instalacja wody lodowej.
  - 11) Pompy ciepła.
  - 12) System solarny.
5. Prace konserwacyjne prowadzone będą w zakresie urządzeń i instalacji grzewczo – chłodzących (HVAC), w tym w szczególności:
  - 1) Centrale wentylacyjne:
    - a) Kontrola stanu technicznego korpusu centrali.
    - b) Kontrola zamknięć, uszczelnień obudowy centrali.

Opis przedmiotu zamówienia

- c) Czyszczenie centrali wentylacyjnej.
  - d) Kontrola połączeń elastycznych.
  - e) Kontrola dokręcenia śrub mocujących.
  - f) Kontrola stanu technicznego chłodziń i nagrzewnic.
  - g) Kontrola stanu technicznego czystości i funkcjonowania przepustnic powietrza oraz siłowników.
  - h) Kontrola łożysk wentylatorów.
  - i) Kontrola, nastawa naciągu pasów klinowych.
  - j) Kontrola, nastawa osiowości kół pasowych.
  - k) Kontrola i regulacja nastaw parametrów pracy urządzenia.
  - l) Kontrola głośności pracy (szumy, hałasy).
  - m) Kontrola działania zaworów, pomp i siłowników.
  - n) Kontrola szczelności rurociągów, pomp, zaworów.
  - o) Kontrola drożności instalacji odprowadzania skroplin, czyszczenie syfonów, zalanie syfonów wodą-w okresie letnim.
  - p) Kontrola wymienników.
  - q) Kontrola połączeń i zabezpieczeń elektrycznych.
  - r) Kontrola stanu technicznego frostów, czujników, termometrów, manometrów.
  - s) Kontrola zadziałania zabezpieczenia termicznego nagrzewnicy – Frost.
  - t) Kontrola temperatury zamarzania roztworu glikolu w instalacji chłodu i ciepła.
  - u) Wymiana filtrów powietrza.
  - v) Sprawdzenie głównego napięcia zasilania urządzeń.
  - w) Pomiar prądu silnika wentylatora – nawiew.
  - x) Pomiar prądu silnika wentylatora – wywiew.
  - y) Prąd znamionowy silnika wentylatora – nawiew.
  - z) Prąd znamionowy silnika wentylatora – wywiew.
- 2) Klimakonwektory / fan coile:
- a) Kontrola pracy silników pod wzg. hałasu i wibracji.
  - b) Kontrola poprawności nastaw parametrów na sterownikach lub zadajnikach.
  - c) Kontrola stanu filtrów powietrza – czyszczenie/ wymiana filtrów.
  - d) Kontrola stanu filtrów powietrza – czyszczenie/ wymiana filtrów.
  - e) Czyszczenie elementów obudowy urządzenia.
  - f) Kontrola stanu czystości chłodziń, nagrzewnic a w tym czyszczenie, odgrzybianie lamel chłodziń, nagrzewnic.
  - g) Kontrola szczelności wężyków przyłączeniowych oraz izolacji termicznych.
  - h) Kontrola odprowadzenia skroplin.
  - i) Kontrola pracy zaworów regulacyjnych.
  - j) Kontrola mocowania klimakonwektora.
  - k) Kontrola zasilania, połączeń i zabezpieczeń elektrycznych.
  - l) Czyszczenie i odkażanie urządzeń min. 2x w roku
- 3) Klimatyzatory split / multisplit i inne:
- a) Czyszczenie/wymiana filtrów powietrza.
  - b) Kontrola stanu technicznego mocowania.
  - c) Kontrola stanu technicznego izolacji termicznej.
  - d) Kontrola ciśnienia czynnika chłodniczego w instalacji wraz z uzupełnieniem.
  - e) Czyszczenie, odgrzybianie lamel w parowniku i skraplaczu.
  - f) Kontrola połączeń i zabezpieczeń elektrycznych.
  - g) Kontrola pracy wentylatora parownika.

- h) Kontrola pracy wentylatora skraplacza.
- i) Kontrola pracy urządzenia i regulacja.
- j) Kontrola odprowadzenia skroplin.
- k) Oczyszczenie obudowy urządzenia.
- l) Czyszczenie i odkażanie urządzeń min. 2 x w roku
- 4) Nawilżacze parowe:
  - a) Kontrola cylindra parowego.
  - b) Czyszczenie cylindra parowego.
  - c) Wymiana cylindra parowego.
  - d) Kontrola i regulacja parametrów pracy.
  - e) Sprawdzenie połączeń elektrycznych.
  - f) Sprawdzenie spustu wody.
  - g) Sprawdzenie elektrozaworów.
  - h) Sprawdzenie przewodów parowych.
- 5) Kurtyn powietrznych:
  - a) Oględziny zewnętrzne.
  - b) Kontrola pracy wentylatorów pod względem hałasu i wibracji.
  - c) Kontrola szczelności nagrzewnic.
  - d) Kontrola czystości lamel wymiennika.
  - e) Kontrola stanu lamel wymiennika, czyszczenie.
  - f) Kontrola poprawności utrzymywania odpowiednich parametrów powietrza.
  - g) Kontrola łożysk silnika i wentylatora.
  - h) Sprawdzenie układu zasilania i sterowania.
  - i) Kontrola połączeń elektrycznych silnika wentylatora.
  - j) Kontrola krat i żaluzji, czyszczenie.
  - k) Kontrola filtrów powietrza, czyszczenie/ wymiana.
  - l) Oczyszczenie obudowy urządzenia.
  - m) Kontrola prądu nagrzewnicy elektrycznej.
  - n) Kontrola mocowania urządzenia.
  - o) Czyszczenie i odkażanie urządzeń min. 2 x w roku
- 6. Prace konserwacyjne będą prowadzone w zakresie wentylacji mechanicznej, w tym w szczególności:
  - 1) Sprawdzenie stanu technicznego przepustnic:
    - a) Regulacja.
    - b) Sprawdzenie siłowników.
    - c) Sprawdzenie realizacji prawidłowej funkcji sterowania.
  - 2) Sprawdzanie stanu zabrudzeń filtrów wraz z wymianą/ czyszczeniem:
    - a) Sprawdzenie presostatów.
  - 3) Sprawdzenie elementów grzejnych:
    - a) Sprawdzenie nagrzewnicy
    - b) Sprawdzenie siłowników zaworów regulacyjnych.
    - c) Sprawdzenie prawidłowej realizacji funkcji sterowania
    - d) Kontrola elementów pomiarowych.
    - e) Sprawdzenie szczelności.
    - f) Sprawdzenie i symulacja zadziałania zabezpieczeń przeciwzamrozeniowych.
  - 4) Sprawdzenie łożysk silnika wentylatora:
    - a) Sprawdzenie presostatu pracy wentylatora.
  - 5) Kontrola pracy wentylatorów nawiewnych oraz wyciągowych:

- a) Kontrola zabezpieczeń.
- b) Kontrola i regulacja naciągu pasków klinowych i ewentualna ich wymiana.
- 6) Kontrola instalacji kanałowej.
- 7) Sprawdzenie programów pracy automatyki i prawidłowej realizacji funkcji sterowania zabezpieczeń.
- 8) Lokalizacja uszkodzeń i naprawa układów zasilania i sterowania urządzeń wentylacji mechanicznej.
- 9) Naprawa izolacji kanałów wentylacyjnych do 10 mb/miesięcznie.
- 10) Naprawa mocowań instalacji.
7. Bieżąca regulacja harmonogramów pracy urządzeń w celu optymalizacji pracy urządzeń i zużycia energii.

**Dla zadań w ramach przeglądów technicznych i konserwacji separatorów tłuszczów i ropopochodnych Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Utrzymywania separatorów tłuszczów i ropopochodnych w sprawności oraz gwarancji, z wyłączeniem przestoju technologicznego lub organizacyjnego niezbędnych dla wykonania czynności konserwacyjno – naprawczych. Wszelkie czynności z zakresu utrzymania separatorów tłuszczów i ropopochodnych muszą być zgodnie z zaleceniami Książek Eksploatacji Obiektu oraz DTR urządzeń. Książki Eksploatacji Obiektu stanowią **Załącznik nr 16 A i Załącznik nr 16 B** do Zapytania ofertowego.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych separatorów tłuszczów i w cyklach zgodnych z Książkami Eksploatacji Obiektu i DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
3. Wykonywanie bieżących czynności konserwacyjnych separatorów tłuszczów i ropopochodnych zgodnych z wymaganiami (wytycznymi) Książek Eksploatacji Obiektu, producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm, zakończonych protokołem z wykonanych czynności.
4. Utylizacja odpadów z separatorów na koszt Zamawiającego.

**Dla zadań w ramach bieżącej konserwacji budynków i budowli Zleceniobiorca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:**

1. Wykonywanie prac budowlanych rozumianych jako miejscowe naprawy 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. Powyższe prace w zakresie maksymalnie 40 m<sup>2</sup>/mb miesięcznie.
2. Wykonywanie prac malarskich rozumianych jako miejscowe naprawy znaków poziomych na parkingach, w garażach, skrzynek metalowych, elektrycznych, kanałów wentylacyjnych, rur, ławek, stojaków rowerowych i in. Powyższe prace w zakresie maksymalnie 40 m<sup>2</sup>/mb miesięcznie.
3. Konserwacja, przeglądy i naprawy wciągarki zewnętrznej.
4. Zabezpieczanie i uszczelnienie przecieków rozumianych jako miejscowe naprawy, m.in. naprawy dachu, uszczelnienia obróbki blacharskiej, czap kominów, uszczelnienie obróbek okien, drzwi i wpustów elewacyjnych. W przypadku konieczności Wykonawca będzie zobowiązany na swój koszt zapewnić sprzęt pomocniczy m. in. podnośnik koszowy, rusztowanie, podnośnik samojezdny. Powyższe prace w zakresie maksymalnie 40 m<sup>2</sup>/mb miesięcznie. Powyższe wymóg nie obejmuje prac realizowanych przy użyciu technik alpinistycznych.
5. Regulacja i wymiana samozamykaczy, regulacja drzwi i furtek wejściowych, bram w ogrodzeniach i mocowanie ogrodzeń, wymiana lub naprawa blokad parkingowych i in.
6. 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.
7. Wykonywanie otworów, mocowanie wyposażenia, w tym m.in. rolet, karniszy, tablic, uchwyty pod sprzęt IT, tablic, itp.

Opis przedmiotu zamówienia

8. Wykonywanie innych prac ślusarsko – stolarskich w tym regulacja, wymiana, naprawa rolet okiennych, verticali.
9. Pomoc przy przenoszeniu biurek, krzeseł, stołów, materiałów eksploatacyjnych i innych rozumianych jako okazjonalne wsparcie.
10. Naprawy krawężników i kostki brukowej, płyt kamiennych chodnikowych, elewacyjnych itp. do powierzchni 40 m<sup>2</sup>/miesięcznie rozumianych jako miejscowe naprawy.
11. Czyszczenie i naprawa rynien zewnętrznych i rur spustowych, rewizji, czyszczenie i uzupełnianie brakujących koszy, w tym czyszczenie wpustów dachowych kanalizacji deszczowej, wg potrzeb wraz z uwzględnieniem sprzętu pomocniczego.
12. Zabezpieczenie elementów znajdujących się na dachu przed odpadnięciem; sprawdzanie i poprawianie mocowań żaluzji osłonowych, obróbek blacharskich, miejscowe uszczelnianie obróbek i izolacji. Czyszczenie dachów w tym usuwanie śmieci, pyłu bitumicznego, usuwanie chwastów, liści itp.
13. Czyszczenie i naprawa krętek odpływowych i odwodnienia liniowego wewnątrz i na zewnątrz budynków.
14. Czyszczenie wkładów kominowych i kanałów wentylacyjnych, uzupełnianie krętek wentylacyjnych.
15. Uzupełnianie, naprawianie przejść pożarowych masą ognioochronną zgodnie z systemem stosowanym w budynku i zgodnie z obowiązującymi normami rozumianych jako miejscowe naprawy.
16. Konserwacja, naprawy, czyszczenie i wykonywanie kontroli technicznych budek lęgowych dla ptaków, schronienia dla ssaków oraz hoteli dla owadów.
17. Co najmniej raz w roku wykonanie przeglądu stanu pokrycia dachu. Ocenie podlegać będzie m. in. stan połączenia zakładów na hydroizolacji, ewentualne uszkodzenia mechaniczne.
18. Konserwacja systemu asekuracji oraz co najmniej raz w roku wykonywanie przeglądu systemu asekuracji. Ocenie podlegać będzie m. in. stan konserwacji i czystości części składowych systemu oraz stan konstrukcji i czystość części.
19. Konserwacja i przeglądy balustrad i daszków (co najmniej 2x w roku).
20. Obsługa i dokonywanie corocznych przeglądów systemu klucza – Master Key.
21. Konserwacja i naprawy osprzętu łazienkowego typu podajniki do papieru, mydła, suszarki.
22. Konserwacja, przeglądy i naprawa drzwi aluminiowo – szklanych, drewnianych, stalowych.
23. Konserwacja, przeglądy i naprawa bram wewnętrznych, zewnętrznych, przeciwpożarowych oraz kraty.
24. Obsługa, przeglądy i konserwacja drzwi producenta zgodnie z wytycznymi producenta:
  - 1) Smarowanie przynajmniej 2 razy w roku smarem lub olejem do konserwacji okuć wszystkich miejsc (elementów) ruchomych i ryglujących okucia tj. zamki, klamki, rygle, ramię samozamykacza, wkładki zamka, zaczepy, itp.
  - 2) Kontrolowanie 2 razy do roku elementów okuć (zamki, klamki, samozamykacze, dźwignie antypaniczne, zawiasy itp.) pod względem pewności mocowania, płynności działania, stabilności połączeń śrubowych oraz stopnia zużycia, w tym regulacja zamka baryłkowego. W razie poluzowania dokręcić wkręty mocujące, śruby mocujące, a w razie zużycia lub uszkodzenia poszczególnych elementów (okuć) należy niezwłocznie je wymienić. Wymiany może dokonać tylko autoryzowany serwis producenta.
  - 3) Wymiana wkładek patentowych do zamka na ten sam typ i klasę.
  - 4) Zakres, termin i osoba/y wykonująca/e przegląd i konserwację musi być potwierdzony w „Karcie przeglądów” lub Zeszycie przeglądów” prowadzonym przez Zleceniobiorcę, a osoba, której zlecono przegląd i konserwację składa oświadczenie, że przed przystąpieniem do w/w czynności zapoznała się z instrukcją.
25. Wykonywanie dostępu do instalacji dla firm wykonujących przeglądy gwarancyjne, serwis instalacji lub prace objętej gwarancją, w tym w szczególności zdejmowanie sufitów podwieszanych.

#### **IV. Warunki oraz sposób realizacji zamówienia:**

1. Umowa obowiązywać będzie od dnia podpisania przez Zleceniodawcę i Zleceniobiorcę protokołu przekazania Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 i zostanie zawarta na czas określony 36 miesięcy lub do wyczerpania kwoty maksymalnego wynagrodzenia określonego w Umowie. Przewidywany termin rozpoczęcia świadczenia usługi dla

Opis przedmiotu zamówienia

Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 określa się na dzień 1 czerwca 2023 roku (**Etap I**). Przewidywany termin rozpoczęcia Usługi dla Budynku B przy ul. Świętokrzyskiej 36 (**ETAP II**) następuje z dniem podpisania protokołu przekazania budynku Zleceniobiorcy, jednak nie wcześniej niż 1 lipca 2023 roku.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość przesunięcia powyższych terminów.

2. Rozpoczęcie wykonywania Usługi w Budynku A i Budynku B nastąpi na podstawie protokolarnego wprowadzania Zleceniobiorcy.
3. Zleceniobiorca realizując przedmiot zamówienia, zobowiązany będzie do świadczenia wysokiej jakości Usługi, zgodnie z najlepszą wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami i normami, szczególną starannością oraz przy zachowaniu przepisów bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz higieny pracy przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia prac u Zamawiającego.
4. Zleceniobiorca będzie realizował przedmiot zamówienia w Kompleksie wyposażonym w funkcjonujące urządzenia i instalacje.  
W przypadku podejmowania czynności, które będą powodowały przerwy w pracy instalacji wodno – kanalizacyjnej, HVAC, elektro – energetycznej, przeciwpożarowej Zleceniobiorca będzie zobowiązany do uzgodnienia terminu realizacji takich prac z Zarządcą nieruchomości i najemcą.
5. Zleceniobiorca odpowiada za stan poprawności pracy w Kompleksie wszystkich instalacji i urządzeń obiektowych oraz wyposażenia, a także za prowadzenie stosownej dokumentacji w zakresie realizowanego planu przeglądów i konserwacji okresowych.
6. Najpóźniej 7 dni przed dniem rozpoczęcia realizacji Umowy, Zleceniobiorca będzie zobowiązany dostarczyć Zleceniodawcy listę osób, które będą realizowały Umowę w Kompleksie.
7. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do szybkiego reagowania w zakresie zgłoszonych wad, uszkodzeń, awarii, co będzie jednym z podstawowych wymagań wobec Zleceniobiorcy. Casy reakcji i usunięcia usterek, wad i awarii określone zostały w **Załączniku 7** do Zapytania Ofertowego.
8. Zleceniobiorca 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 kosztów wynikających z faktury źródłowej, bez narzutu Zleceniobiorcy. Koszt dostawy i wymiany części zamiennych powinien zostać wkalkulowany w wysokość wynagrodzenia z tytułu realizacji Usługi objętej zakresem umowy.
9. Zleceniobiorca 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 kosztów wynikających z faktury źródłowej, bez narzutu Zleceniobiorcy. Koszt dostawy i wymiany materiałów eksploatacyjnych powinien zostać wkalkulowany w wysokość wynagrodzenia z tytułu realizacji Usługi objętej zakresem umowy.
10. Materiały pomocnicze, eksploatacyjne lub inne zużyte do naprawy, będą rozliczane według kosztów ich zakupu przez Zleceniobiorcę, bez stosowania narzutu kosztów zakupu, po wcześniejszej akceptacji Zamawiającego. Każdy taki koszt Zleceniobiorca zobowiązany będzie udokumentować poprzez załączenie kserokopii faktur zakupowych do faktury VAT obciążającej Zamawiającego.
11. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do utrzymywania w Kompleksie zapasów podstawowych materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych w szczególności źródeł światła, filtrów, uszczelek, elementów osprzętu elektrycznego i sanitarnego, kasetonów sufitowych czy zaworów. Liczba oraz rodzaj części zamiennych stanowiących zapas zostanie ustalona w porozumieniu z Zamawiającym. Koszt zakupu zapasowych części zamiennych i materiałów eksploatacyjnych będzie pokrywany przez Zamawiającego na podstawie kosztów wynikających z faktury źródłowej, bez narzutu Zleceniobiorcy.
12. Zleceniodawcy przysługuje prawo wskazania innego niż wskazany przez Wykonawcę dostawcy lub producenta materiałów eksploatacyjnych, pomocniczych i części zamiennych.

Opis przedmiotu zamówienia

13. Zleceniobiorca będzie wykorzystywał do realizacji Usługi objętej zakresem umowy wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na każde żądanie Zamawiającego, Zleceniobiorca 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 i elementów instalacji.
14. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do udzielania gwarancji na wymienione części zamienne, materiały eksploatacyjne, zgodnej z gwarancją producenta, jednak nie krótszej niż na okres 12 miesięcy oraz na wykonane prace konserwacyjne i naprawcze na okres nie krótszy niż 24 miesiące, obowiązującą również po zakończeniu umowy.
15. Zleceniobiorca do realizacji Usługi będzie wykorzystywał własne narzędzia (w tym materiały pomocnicze), których koszt zawarty jest w wynagrodzeniu z tytułu Usługi. Narzędzia muszą posiadać aktualne atesty, certyfikaty pozwalające na ich stosowanie.
16. Zleceniobiorca zobowiązany jest zapewnić na swój koszt sprzęt niezbędny do realizacji Usługi w Kompleksie w szczególności rusztowania, podnośniki, specjalistyczne sprężyny do mechanicznego udrażniania rur, narzędzia oraz inne niewymienione.
17. Zleceniodawca dopuszcza możliwość realizacji Usług przy użyciu serwisu specjalistycznego. W przypadku korzystania z serwisu specjalistycznego koszt ponosi Zleceniobiorca w ramach ryczałtu określonego w składanej ofercie, a następnie w umowie. Powyższe dotyczy przeglądów, awarii i usuwania usterek.
18. Zleceniobiorca w ramach ceny ryczałtowej określonej w pkt. III.1. Formularza Ofertowego stanowiącego **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego powinien uwzględnić wszelkie koszty wykonania Usługi tj. koszty personelu, dojazdu, dostawy części zamiennych i materiałów eksploatacyjnych, zapewnienia sprzętu i narzędzi.
19. Zamawiający zastrzega sobie możliwość osobnego zlecenia wykonania prac związanych z modernizacją instalacji lub wymianą urządzeń, na podstawie przedstawionego przez Zleceniobiorcę i zaakceptowanego przez Zamawiającego kosztorysu.
20. Zamawiający zastrzega sobie możliwość realizacji prac, o których mowa w pkt. IV.19 innemu podmiotowi, o ile oferta realizacji usługi będzie bardziej korzystna dla Zamawiającego.
21. Zleceniobiorca zobowiązany będzie w terminie do 60 dni od daty podpisania protokołu przekazania Budynku A oraz w terminie do 60 dni od daty podpisania protokołu przekazania Budynku B do wykonania przeglądu zerowego budynku objętego przedmiotem zamówienia. Protokół będzie zawierał opis aktualnego stanu technicznego urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku oraz wykaz ewentualnych wad i usterek. Zleceniobiorca dokona również weryfikacji przeglądów instalacji i urządzeń oraz czynności konserwacyjnych zrealizowanych w budynku do dnia przejęcia przez Zleceniobiorcę budynku. W przypadku stwierdzenia braku przeglądów Zleceniobiorca zobowiązuje się je uzupełnić.
22. Zleceniobiorca 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.
23. Zleceniobiorca zobowiązany jest do aktualizowania wykazu instalacji i urządzeń obiektowych (w formacie Excel) w przypadku zmian w terminie do 30 dni od daty zmiany.
24. Zleceniobiorca zobowiązany będzie w terminie do 60 dni od daty podpisania protokołu przekazania Budynku A oraz w terminie do 60 dni od daty podpisania protokołu przekazania Budynku B do przygotowania harmonogramu bieżących przeglądów i konserwacji technicznych instalacji i urządzeń dla budynku.
25. Zleceniobiorca w terminie 6 miesięcy od daty podpisania protokołu przekazania Budynku B przedstawi Zamawiającemu opracowanie dotyczące możliwości optymalizacji kosztów ponoszonych na konserwację instalacji i urządzeń zainstalowanych w Kompleksie 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.

Opis przedmiotu zamówienia

26. Z przeprowadzonych czynności przeglądów i konserwacji technicznych wykonanych na podstawie przygotowanego harmonogramu, Zleceniobiorca będzie sporządzać protokoły, które oprócz podstawowych czynności, będą zawierały informacje o zaistniałych nieprawidłowościach i propozycje ich usunięcia.
27. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do wykonywania w godzinach 18:00 – 7:00 przeglądów wynikających z przedmiotu zamówienia, które będą wymagały wejścia na powierzchnię najemcy lub będą wpływały na funkcjonowanie najemcy. Ponadto, w przypadku wystąpienia prac planowych i innych przeglądów wynikających z przedmiotu zamówienia, które nie mogą być realizowane w standardowych godzinach pracy Kompleksu Zleceniobiorca zobowiązany jest do wykonywania ich w godzinach wskazanych przez Zamawiającego. Zleceniobiorca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Zamawiającego z wyprzedzeniem przynajmniej 7 dni roboczych o planowanych pracach serwisowych i przeglądach. Powyższe prace i przeglądy Zleceniodawca będzie realizował w ramach kwoty ryczałtowej.
28. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do wykonywania systematycznych okresowych oraz bieżących obchodów Kompleksu w celu systematycznego rozpoznawania anomalii w stanach ruchu, które mogą spowodować zakłócenia ich funkcjonowania. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Zleceniobiorca zobowiązany będzie do podjęcia niezwłocznie działań w celu zminimalizowania szkód oraz podjęcia niezbędnych działań naprawczych. Casy reakcji i usunięcia usterek, wad i awarii określone w **Załączniku 7** do Zapytania Ofertowego.
29. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do pełnej obsługi usterek, wad i awarii objętych gwarancją robót generalnego wykonawcy realizującego budowę i aranżacje Kompleksu (**dalej: „Generalny Wykonawca”**).  
Obsługa polega w szczególności na:
  - 1) Przyjmowaniu zgłoszeń usterek, wad i awarii.
  - 2) Weryfikacji, zgłaszaniu i korespondencji z Generalnym Wykonawcą.
  - 3) Nadzór nad terminowością i realizacją likwidacji usterki, wady, awarii.
  - 4) Prowadzeniu rejestru usterek i wad gwarancyjnych.
  - 5) Podejmowaniu działań naprawczych instalacji w momencie braku możliwości oczekiwania na Generalnego Wykonawcę.
  - 6) Udziale w spotkaniach koordynacyjnych.
  - 7) Zleceniobiorca zobowiązany będzie do posiadania i obsługi aplikacji budynkowej posiadającej następujące funkcjonalności:
    - a. Rejestrowanie zgłoszeń, zakłóceń, nieprawidłowości pracy urządzeń, systemów i instalacji budynkowych wraz z ich opisem w czasie rzeczywistym.
    - b. Rejestrowanie zgłoszeń, czasu reakcji, czasu wykonania zadania, opis zadania, wczytywanie zdjęć.
    - c. Panel zarządcy, najemcy, wykonawców.
    - d. Raportowanie zdarzeń i harmonogramów w formacie xls.
    - e. Prowadzenie harmonogramu przeglądów.
    - f. Rejestrowanie usterek gwarancyjnych.
    - g. Aplikacja funkcjonująca co najmniej 365 dni przed datą zapytania ofertowego.
    - h. Dostęp poprzez przeglądarkę internetową oraz aplikację mobilną dostępną przez cały okres umowy w aktualnych systemach iOS oraz Android.
    - i. Aplikacja będzie weryfikowana przez członków komisji przetargowej w trakcie postępowania.
30. Wykonawca zobowiązany będzie do sporządzenia, aktualizowania i realizowania Planu Ograniczeń Mocy stosownie do aktualnych wymogów ustawowych.
31. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do prowadzenia nadzoru nad wszelkimi instalacjami związanymi z usługami telekomunikacyjnymi wykonywanymi przez operatorów w Kompleksie, do udostępniania pomieszczeń teletechnicznych i szachtów operatorom oraz do weryfikacji stanu technicznego pomieszczeń po wizycie lub pracach operatorów.



Opis przedmiotu zamówienia

32. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do regularnej utylizacji odpadów wynikających z obsługi instalacji separatorów tłuszczów, ropopochodnych, a także zużytego paliwa agregatów prądotwórczych. Koszt utylizacji tych odpadów ponosi Zamawiający.
33. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do regularnej utylizacji odpadów wynikających z obsługi instalacji będących w obsłudze Zleceniobiorcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na własny koszt, prowadzenia ewidencji odpadów oraz przedstawiania na żądanie Zleceniodawcy numeru rejestrowego BDO oraz dokumentów potwierdzających przekazanie odpadów, w szczególności sprzętu elektronicznego, opraw świetlnych, źródeł światła, filtrów, akumulatorów.
34. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do monitorowania i prowadzenia współpracy z UDT w ramach serwisowanych urządzeń oraz do informowania Zleceniodawcy o planowanym terminie takiego przeglądu. Przeglądy będą realizowane na koszt Zleceniodawcy.
35. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do terminowego prowadzenia kart urządzeń w Centralnym Rejestrze Operatorów a także do zgłaszania, monitorowania i prowadzenia współpracy z CRO w ramach serwisowanych urządzeń.
36. Zleceniobiorca zobowiązany będzie we współpracy ze Zleceniodawcą do prowadzenia i aktualizacji baz urządzeń znajdujących się na następujących platformach CRO, e-UDT, e-KOB lub inne.
37. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przygotowywania i przedstawienia raportu z działań konserwatorów w miesiącu poprzednim dla Kompleksu, zgodnie z przedmiotem zamówienia do 10 dnia każdego miesiąca. Raporty winny zawierać wykaz: stwierdzonych nieprawidłowości, wykonanych prac, zużytych materiałów/ części/ podzespołów/ innych wraz z ich kosztami, czasy reakcji i usunięcia wad, usterek lub awarii a w szczególności, podsumowanie usterek gwarancyjnych, stany liczników i inne dane niezbędne do obsługi Kompleksu.
38. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do prowadzenia rejestru zgłoszeń zakłóceń nieprawidłowości urządzeń, systemów i instalacji budynkowych wraz z ich opisem. Sporządzanie zbiorczych raportów miesięcznych zawierających informacje o w/w zgłoszeniach zakłóceń nieprawidłowości pracy urządzeń, systemów i instalacji wraz z opisem przyczyn sposobu, terminu i kosztu ich usunięcia.
39. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do odczytywania stanów liczników na koniec miesiąca i dostarczać je Zleceniodawcy do 5 dnia każdego miesiąca. Forma tabeli do spisu liczników zostanie wskazana przez Zamawiającego w wersji elektronicznej.
40. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do utrzymania porządku w pomieszczeniach technicznych. Minimum raz w roku Zleceniobiorca zobowiązany będzie do sprzątania tych powierzchni, a także czyszczenia instalacji będących w obsłudze Zleceniobiorcy.
41. Zleceniobiorca zobowiązany jest do podpisania umów serwisowych na wykonywanie przeglądów i prac serwisowych dla instalacji i urządzeń wynikających z Książek Eksploatacji Obiektów, DTR i wymagań Zleceniodawcy w szczególności:
  - 1) Drzwi stalowe przeciwpożarowe.
  - 2) Drzwi wewnętrzne drewniane.
  - 3) Bramy przeciwpożarowe.
  - 4) Bramy i kurtyny dymowe.
  - 5) Bramy rolowane.
  - 6) Słupki antyterrorystyczne i automatyczne.
  - 7) Bramki wejściowe – easy gate.
  - 8) Oprawy oświetlenia awaryjnego.
  - 9) Pompy tryskaczowe.
  - 10) Centrale stanów niewłaściwych.
  - 11) Centrale wentylacyjne.
  - 12) Elektryczne elektrodowe nawilżacze parowe.
  - 13) Kłapy przeciwpożarowe.
  - 14) Wentylatory wyciągowe.

- 15) Wentylatory oddymiające.
- 16) Systemy różnicowania ciśnienia (napowietrzanie).
- 17) Układy sterowania systemem napowietrzania, oddymiania i klapami ppoż.
- 18) Zestawy hydroforowe (wod – kan).
- 19) Zestawy hydroforowe (hydranty).
- 20) Separator substancji ropopochodnych.
- 21) Pompy (uzupełnienie wody w instalacji chłodniczej).
- 22) Hydranty.
- 23) Pompy kanalizacyjne.
- 24) Pompownie wody deszczowej.
- 25) Zawory hydrantowe dn52.
- 26) Stacja uzdatniania wody.
- 27) Agregaty wody lodowej.
- 28) Dry coolery,
- 29) Pompy obiegowe (instalacja chłodu).
- 30) Pompy obiegowe (instalacja grzania).
- 31) Splitsy.
- 32) Agregaty prądotwórcze.

Ponadto Zleceniodawca wymaga zawarcia umów serwisowych na poniższe urządzenia:

- 33) Systemy bms.
  - 34) Ups-y.
  - 35) Elementy dostarczone przez Geze.
42. 30 dni przed zakończeniem świadczenia Usługi Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przepisania na rzecz Zleceniodawcy wszelkich praw wynikających z gwarancji i umów serwisowych, które Zleceniobiorca zawarł w imieniu Zleceniodawcy.
- W przypadku niespełnienia powyższego warunku Zleceniodawca pisemnie wezwie do uzupełnienia braków z dodatkowym 14-dniowym terminem. Przekroczenie tego terminu uprawnia Zleceniobiorcę do zatrzymania kaucji.
43. Zakresem Usługi nie są objęte prace konserwacyjne, usterki i przeglądy, których realizacja będzie możliwa wyłącznie przy zastosowaniu technik alpinistycznych.
44. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przygotowania corocznej prognozy budżetu dla Kompleksu obejmujących koszty niebędące przedmiotem stawki ryczałtowej, w szczególności koszty materiałów eksploatacyjnych, napraw dodatkowych, koszty paliwa itp. Budżet przedstawiony zostanie Zleceniodawcy w terminie do 30 września roku poprzedzającego rok budżetowany.
45. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do wykonywania comiesięcznych rozliczeń mediów (energia, woda, ogrzewanie) w Kompleksie zgodnie z wytycznymi najemcy. Rozliczenie w formie pliku excel będzie zawierało odczyty stanów liczników z poprzedniego i obecnego okresu oraz zużycie w danym okresie rozliczeniowych dla liczników i podliczników znajdujących się w Kompleksie.
46. Zleceniobiorca będzie zobowiązany do sprawowania kontroli nad zużyciem mediów. W przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego lub nienormatywnego zużycia mediów zobowiązany jest do podjęcia działań mających na celu ustalenie przyczyn wzrostu/ spadku zużycia mediów oraz o ile to możliwe wyeliminowanie czynników powodujących nieprawidłowe zużycie mediów.
47. Zleceniobiorca będzie zobowiązany do usuwania awarii czyli nagłych zdarzeń skutkujących powstaniem niesprawności urządzeń lub instalacji obiektowych, w wyniku których może wystąpić zagrożenie mienia, zagrożenie możliwości wykorzystywania obiektu w normalny sposób poprzez pozbawienie go z możliwości korzystania z niezbędnych systemów, instalacji itp. lub powodujące zagrożenie zdrowia lub życia osób przebywających na terenie Kompleksu.

Opis przedmiotu zamówienia

48. Wykonawca zobowiązany będzie, w ramach Usługi, do zapewnienia pogotowia technicznego tj. mobilnego serwisu technicznego 7 dni w tygodniu, w razie konieczności wsparcia techników obsługujących Kompleks w zakresie usunięcia awarii lub odpowiedniego zabezpieczenia w celu minimalizacji jej skutków.
49. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do ścisłej współpracy z innymi podmiotami świadczącymi usługi konserwacji innych urządzeń i instalacji znajdujących się w Kompleksie oraz w razie konieczności do zapewnienia obecności swojego przedstawiciela podczas wykonywania przez nich czynności konserwacyjnych bądź naprawczych w ramach Umowy.
50. Raz na 6 miesięcy lub w przypadku zaistnienia uzasadnionej potrzeby Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przeszkolenia pracowników Zleceniodawcy, przedstawicieli najemcy oraz ochrony Kompleksu w zakresie obsługi wybranych instalacji i urządzeń, które zostaną wskazane przez Zleceniodawcę w szczególności centrali ppoż.
51. Zleceniobiorca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach zauważonych w Kompleksie.
52. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do prowadzenia ewidencji prac niebezpiecznych pod względem pożarowym prowadzonych w Kompleksie.
53. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do zachowania poufności informacji lub danych osobowych Zleceniodawcy przez okres 12 miesięcy od zakończeniu umowy.
54. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osoby do stałego kontaktu z Zamawiającym, sprawującej nadzór nad realizacją Usługi w Kompleksie.
55. Zleceniodawca upoważniony będzie do kontrolowania pracowników Zleceniobiorcy w Kompleksie w każdym czasie.
56. Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość wpływu na zmianę obsady pracowników Zleceniobiorcy przydzielonych do realizacji umowy poprzez żądanie w każdym czasie zmiany pracownika w przypadku stwierdzenia, iż w sposób niewłaściwy wykonuje swoje obowiązki.
57. Zleceniodawca udzieli Zleceniobiorcy stosownych pełnomocnictw do realizacji Usługi.
58. Zleceniobiorca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania związane z realizacją Umowy oraz za działania lub zaniechania osób skierowanych przez Zleceniobiorcę do realizacji umowy, w tym za szkody, które wynikną wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych.
59. Zleceniobiorca zobowiązany jest w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia, które stanowi własność Zamawiającego, osób trzecich lub za które Zamawiający odpowiada, dokonać naprawy szkody albo doprowadzić do stanu poprzedniego na własny koszt, w terminie do 10 dni od daty powiadomienia przez Zamawiającego o powstałej szkodzi.
60. W okresie obowiązywania umowy, Zleceniobiorca zobowiązany będzie do posiadania aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 5 000 000,00 (słownie: pięć milionów złotych).
61. Zleceniodawca jest uprawniony do zmiany zakresu Usług w ramach danego budynku poprzez dodanie lub ograniczenie zakresu Usług, przy czym każdorazowe zwiększenie lub zmniejszenie zakresu Usług będzie indywidualnie wyceniane. Zleceniodawca i Zleceniobiorca podejmą negocjacje w celu określenia nowego wynagrodzenia za usługi.
62. Na wniosek Zleceniodawcy dopuszcza się zmianę minimalnej liczby pracowników w Kompleksie określonych w pkt. V.2. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia liczby pracowników zmiana ulegnie wysokości miesięcznego wynagrodzenia określonego w Formularzu Ofertowym stanowiącym **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego o iloczyn kwoty za etat pracownika oraz liczby pracowników. W przypadku zwiększenia liczby pracowników, zmiana taka wejdzie w życie od daty wskazanej w aneksie do umowy, a w przypadku zmniejszenia liczby pracowników zmiana taka wejdzie w życie na podstawie pisemnego oświadczenia Zleceniodawcy wraz z aktualizacją **Załącznika nr 2** do Zapytania ofertowego, podpisanego przez Zleceniodawcę. Zleceniodawca jest uprawniony do zmniejszenia liczby pracowników maksymalnie o dwie osoby, a dalsze zmniejszenie liczby pracowników może nastąpić za zgodą Zleceniobiorcy, po ustaleniu przez Strony nowej stawki wynagrodzenia.

Opis przedmiotu zamówienia

63. W przypadku konieczności zapewnienia dodatkowego personelu poza personelem uzgodnionym w Umowie po uzgodnieniu z Zamawiającym stosowna będzie stawka ryczałtowa roboczogodziny. Powyższe nie dotyczy usługi pogotowia technicznego.
64. Rozliczenie Usługi będzie dokonywane na podstawie protokołu potwierdzającego wykonanie usługi, podpisanego dwustronnie.
65. Zleceniodawca zapewni pomieszczenie socjalne dla pracowników Zleceniobiorcy.
66. Zleceniobiorca zobowiązany jest w całym okresie trwania Usługi do zapewnienia wymaganego wyposażenia do realizacji Usługi, zapewnienia na potrzeby własne, wyposażenia, umeblowania powierzchni technicznych warsztatowych przekazanych przez Zleceniodawcę na rzecz zaplecza pracowników Zleceniobiorcy.

**V. Oczekiwania wobec personelu Zleceniobiorcy:**

1. Zleceniobiorca zapewni pracowników z odpowiednimi uprawnieniami, kwalifikacjami, wiedzą i doświadczeniem do wykonywania czynności objętych przedmiotem zamówienia.
2. Zleceniobiorca zobowiązany będzie zapewnić stałą obecność konserwatorów (24h/ 7 dni w tygodniu) w wymiarze nie mniejszym niż opisany poniżej:

<b>ETAP I bud. A</b>	<b>liczba pracowników</b>	<b>poniedziałek – piątek</b>
	2 techników	6:00 – 14:00
	2 techników	14:00 – 22:00
	1 technik	22:00 – 6:00
	1 kierownik Kompleksu	8 h dzieńne
	<b>liczba pracowników</b>	<b>sobota – niedziela i święta</b>
	1 technik	6:00 – 18:00
	1 technik	18:00 – 6:00

<b>ETAP II bud. A i B</b>	<b>liczba pracowników</b>	<b>poniedziałek – piątek</b>
	4 techników	6:00 – 14:00
	4 techników	14:00 – 22:00
	2 techników	22:00 – 6:00
	1 kierownik Kompleksu	8 h dzieńne
	1 zastępca kierownika Kompleksu	8 h dzieńne
	<b>liczba pracowników</b>	<b>sobota – niedziela i święta</b>
	2 techników	6:00 – 18:00
	2 techników	18:00 – 6:00

3. Zleceniodawca dopuszcza możliwość zamiennych godzin pracy w wymiarze 8 lub 12 godzin.
4. Zleceniodawca dopuszcza możliwość wprowadzenie zmian w grafiku, polegających na przesunięciach obecności pracowników, w zależności o faktycznych potrzeb Kompleksu.
5. W przypadku nieobecności poszczególnych osób (niezależnie od przyczyny np. urlop, zwolnienie lekarskie) Zleceniobiorca jest zobowiązany do zapewnienia zastępstwa innej osoby o porównywalnych kompetencjach i doświadczeniu.
6. Każdy z techników zatrudniony przez Zleceniobiorcę musi mieć co najmniej 1 specjalizację: elektryk, hydraulik, specjalista HVAC lub konserwator instalacji pożarowej.

Opis przedmiotu zamówienia

7. Zleceniodawca zobowiązany jest do pełnienia nadzoru elektro – energetyczny Kompleksu 24 godz./ 7dni w tygodniu, z czego wynika konieczność zapewnienia elektryka na każdej zmianie.
8. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do zapewnienia kierownika technicznego oraz zastępcy kierownika technicznego w liczbie określonej w pkt. V.2 sprawujących nadzór nad osobami dedykowanymi do realizacji przedmiotu zamówienia.
9. Kierownicy techniczni odpowiedzialni będą za ścisłą i stałą kontrolę nad osobami wykonującymi prace (konserwatorami) oraz nad realizacją tych prac i wszelkich obowiązków wynikających z przedmiotu zamówienia w tym skierowanie pogotowia technicznego w niezbędnym czasie. W przypadku wystąpienia awarii kierownicy techniczni mają obowiązek stałego pozostawania w kontakcie telefonicznym lub mailowym z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego oraz z przedstawicielami najemcy.
10. Kierownicy techniczni odpowiedzialni będą za nadzór nad pracami niebezpiecznymi pod względem pożarowym.
11. Osoby zatrudnione przez Zleceniobiorcę do realizacji przedmiotu zamówienia będą biegłe posługiwać się j. polskim.
12. Osoby zatrudnione do realizacji przedmiotu zamówienia muszą posiadać aktualne badania lekarskie, niezbędne do wykonywania powierzonych im obowiązków.
13. Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapewnienia wśród stałej załogi Kompleksu pracowników posiadających następujące uprawnienia i doświadczenie:
  - 1) Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 15 kV - (Grupa 1) E1\*.
  - 2) Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 15 kV - (Grupa1) D1\*.
  - 3) Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2) E2\*.
  - 4) Co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2 ) D2\*.
  - 5) Co najmniej jedna osoba posiadająca Certyfikaty kategorii I (wg. Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr. 303/2008).
  - 6) Co najmniej jedna osoba posiadająca Certyfikat kategorii II (wg. Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr. 303/2008).
  - 7) Co najmniej jedna osoba mająca minimum 3-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie obsługi i konserwacji systemów przeciwpożarowych, w szczególności SSP, DSO, instalacji tryskaczowych oraz instalacji hydrantowych.
  - 8) Osobą pełniącą funkcję kierownika technicznego Kompleksu, posiadającą co najmniej 3-letnie doświadczenie w zakresie nadzoru nad obsługą techniczną nieruchomości o parametrach technicznych zbliżonych do Kompleksu, która będzie upoważniona do stałego kontaktu z Zamawiającym i będzie sprawowała nadzór nad realizacją usług objętych przedmiotem zamówienia.
  - 9) Osobę pełniącą funkcję zastępcy kierownika technicznego Kompleksu, posiadającą co najmniej 3-letnie doświadczenie w zakresie obsługi technicznej nieruchomości o parametrach zbliżonych do Kompleksu tj. wyposażonych w instalacje określone w przedmiocie zamówienia, która będzie upoważniona do stałego kontaktu z Zamawiającym i będzie sprawowała nadzór nad realizacją usług objętych przedmiotem zamówienia.
14. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do zapewnienia pracownikom świadczącym usługi z zakresu przedmiotu zamówienia:
  - 1) Odzież roboczą – estetyczną, oznakowaną w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Zleceniobiorcy.
  - 2) Imiennego identyfikatora pracownika.
  - 3) Odzież ochronną i środki ochrony osobistej, zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
  - 4) Narzędzia, urządzenia i inne środki niezbędne do realizacji czynności konserwacyjnych i naprawczych objętych przedmiotem zamówienia.

Opis przedmiotu zamówienia

15. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych i regulaminów obowiązujących na terenie Kompleksu.
16. Zleceniodawca, w uzasadnionych przypadkach, zastrzega sobie prawo do zwiększenia lub zmniejszenia liczby pracowników realizujących usługę w Kompleksie.
17. Zamawiający dopuszcza możliwość realizacji przedmiotu zamówienia przy udziale podwykonawców, których Zleceniobiorca powinien wskazać w ofercie, określając, zakres usług jaki zamierza powierzyć podwykonawcom z zastrzeżeniem, iż podwykonawca posiadać będzie odpowiednie uprawnienia do wykonywania przedmiotu zamówienia. Zleceniodawca dopuszcza możliwość zmiany podwykonawcy w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.