

Na wybór firmy świadczącej usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków oraz wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń i systemów służących ochronie przeciwpożarowej,, znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki PHN S.A.

OPZ

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

### **I. Opis przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest zawarcie Umowy na usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków, znajdujących się w zasobach wybranych spółek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. zgodnie z listą obiektów, stanowiącą załącznik nr 1.

Do zadań podmiotu świadczącego usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków należeć będzie:

1. Doradztwo oraz nadzór nad przestrzeganiem przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych w szczególności poprzez bezpośredni udział Zleceniobiorcy w wykonywaniu tych czynności oraz wydawanie prewencyjnych i pokontrolnych zaleceń w tym zakresie.
2. Udział Zleceniobiorcy w czynnościach (kontrola, weryfikacja zaleceń itp.) prowadzonych przez Państwową Straż Pożarną bądź inne uprawnione służby w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Doradztwo, sporządzanie ekspertyz, opiniowanie oraz wydawanie prewencyjnych i pokontrolnych zaleceń w zakresie poprawy ochrony przeciwpożarowej oraz spełnienia wymagań regulacji prawnych z nią związanych.
3. Doradztwo oraz nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji osobom przebywającym w budynku i na terenie , w szczególności poprzez bezpośredni udział Zleceniobiorcy w wykonywaniu tych czynności oraz wydawanie prewencyjnych i pokontrolnych zaleceń w tym zakresie.
4. Przygotowanie Nieruchomości do prowadzenia akcji ratowniczej, w tym w szczególności:
  - kontrolę prawidłowości wyposażenia Nieruchomości w sprzęt gaśniczy i ratowniczy oraz prowadzenie ewidencji podręcznego sprzętu gaśniczego;
  - rozpoznanie warunków organizacyjnych zapewniających ochronę ludzi i mienia przed pożarami, klęskami żywiołowymi lub innymi miejscowymi zagrożeniami oraz przeciwdziałanie powstawaniu lub minimalizowanie skutków tych zagrożeń;

Na wybór firmy świadczącej usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków oraz wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń i systemów służących ochronie przeciwpożarowej,, znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki PHN S.A.

OPZ

- ustalenie procedury postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia;
- organizowanie szkoleń i ćwiczebnych alarmów ewakuacyjnych wraz z praktycznym sprawdzeniem organizacji warunków ewakuacji ludzi z obiektów raz na dwa lata w obiekcie;
- szkolenia co najmniej dwa razy do roku dla pracowników obsługi technicznej budynku i ochrony obiektu na budynkach wyposażonych w centrale ppoż. i system BMS tj.:
  - KASKADA
  - Intraco
  - Rodziny Hiszpańskich 8
  - Krywulta 2 (w momencie wynajęcia budynku więcej niż jednemu najemcy)

w zakresie umiejętności postępowania w przypadku wystąpienia alarmu ppoż. tj.:

- lokalizacji miejsca zagrożenia,
  - weryfikacji potwierdzenia bądź anulowania zagrożenia,
  - współpraca z Komendą miejską PSP w sprawie ćwiczeń operacyjnych na obiektach podległych nadzorowi.
5. Bieżące informowanie Zamawiającego o zmieniających się przepisach, normach i wymogach ppoż.
  6. Kontrola, wnoszenie zaleceń i akceptacja dokumentacji wykonawczej i powykonawczej prowadzenia remontów, przebudów i rozbudów w zakresie wymagań przeciwpożarowych.
  7. Sprawdzanie i opiniowanie poprawności algorytmów matryc pożarowych i zapisów scenariusza pożarowego.
  8. Aktualizacja i/lub przygotowanie dokumentacji dotyczącej ochrony przeciwpożarowej:
    - instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku;
    - planu rozmieszczenia podręcznego sprzętu pożarowego i oznaczeń;
    - planu rozmieszczenia znaków bezpieczeństwa: ewakuacyjnego i ochrony przeciwpożarowej;
    - planów ewakuacji.

Na wybór firmy świadczącej usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków oraz wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń i systemów służących ochronie przeciwpożarowej,, znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki PHN S.A.

OPZ

9. Przeprowadzanie profilaktycznych kontroli wg opracowanego harmonogramu dot. przestrzegania przepisów o ochronie ppoż. oraz sprawdzeniu stanu gotowości do działania urządzeń technicznych służących ochronie ppoż. w ramach tygodniowych przeglądów ppoż.
10. Opiniowanie i nadzór nad zabezpieczeniem prac mogących stwarzać zagrożenie pożarowe wg. instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku.
11. Przeprowadzenie dwa razy w roku Oceny Stanu Zabezpieczenia Przeciwpżarowego obiektów (kontrola podstawowa, kontrola sprawdzająca wykonanie zaleceń).
12. Współpraca i nadzór przy usuwaniu nieprawidłowości wyszczególnionych w „Ocenie Zabezpieczenia Przeciwpżarowego” obiektów, a w szczególności:
  - zgłaszanie innych nieprawidłowości nieuwzględnionych w „Ocenie Zabezpieczenia Przeciwpżarowego” obiektów;
  - ustalania priorytetów i harmonogramu prac;
  - przedstawianie ofert firm bezpośrednio zaangażowanych w usuwanie nieprawidłowości;
  - opiniowanie i nadzór nad prowadzonymi pracami.
13. Opracowanie strategii podnoszenia stanu bezpieczeństwa pożarowego w zasobach wybranych spółek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.
14. Prowadzenie konserwacji i okresowych przeglądów technicznych sprzętu, urządzeń, instalacji przeciwpożarowych oraz środków gaśniczych znajdujących się na terenie nieruchomości oraz prowadzenie testów urządzeń ppoż. na zgodność z algorytmami scenariusza pożarowego obiektu lub matrycy operacyjnej Centrali Systemu Sygnalizacji Alarmu Pożarowego.
15. Prowadzenie konserwacji oraz okresowych przeglądów technicznych w oparciu o harmonogramy uzgodnione i zatwierdzane przez Zamawiającego. Harmonogramy na 2017 rok Zleceniobiorca ma przedstawić Zleceniodawcy w terminie 30 dni od daty podpisania umowy. Harmonogramy na kolejne lata mają być przedstawiane do października poprzedzającego okres planistyczny.
16. W przypadku awarii systemu, urządzenia, sprzętu lub instalacji służącej ochronie ppoż., konserwator obowiązany będzie w ciągu 24 godzin od uzyskania informacji o awarii do

Na wybór firmy świadczącej usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków oraz wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń i systemów służących ochronie przeciwpożarowej,, znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki PHN S.A.

OPZ

przedstawienia zakresu niezbędnych prac naprawczych wraz z oszacowaniem koniecznych kosztów naprawy.

17. Opiniowanie ofert i umów z dostawcami w części związanej z ochroną przeciwpożarową, w zakresie rzeczowym, organizacyjnym i finansowym; wspieranie w pozyskiwaniu korzystniejszych ofert, dokonywania rozpoznania rynku usług świadczonych w obrębie ochrony przeciwpożarowej.
18. Zleceniobiorca w okresach miesięcznych będzie przedstawiał raporty z działań konserwatorów dla każdego obiektu. Raporty winny zawierać wykaz: stwierdzonych nieprawidłowości, wykonanych prac, zużytych materiałów/części/podzespołów/inne wraz z kosztami.
19. Zleceniobiorca będzie wykonywał usługi przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu, jak również będzie zaopatrywał swoich pracowników we własnym zakresie i na własny koszt w obuwiu i odzież roboczą i ochronną.
20. W zakresie wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu wykonywania konserwacji uwzględnione będą materiały pomocnicze niezbędne do wykonywania usług przez konserwatorów.

Opracowania wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia powinny być wykonywane na najwyższym poziomie wiedzy inżynierskiej (pożarniczej) w Polsce i na świecie, w oparciu o obowiązujące przepisy techniczno-budowlane i ochrony przeciwpożarowej.

Zapewnienie wykonywania prac przez rzeczoznawców ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, posiadających doświadczenie i wysokie kwalifikacje zawodowe.

W okresie obowiązywania umowy tj. przez okres 36 m-cy, Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego i aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego.

Koszt realizacji powyższych usług powinien zostać w kalkulowany w cenę ryczałtową za realizację usług.

Wysokość wynagrodzenia za powyższe usługi należy skalkulować przyjmując następujące założenia:

1. Liczba Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego do wykonania w ciągu 3 lat **73,**  
w tym:

Na wybór firmy świadczącej usługi doradztwa, nadzoru i ochrony w zakresie bezpieczeństwa i ochrony pożarowej budynków oraz wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń i systemów służących ochronie przeciwpożarowej,, znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki PHN S.A.

OPZ

- dla budynków niskich 64
- dla budynków średniowysokich 6
- dla budynków wysokich 3

2. Liczba aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego do wykonania **44,**  
w tym:

- w roku 2017 15, w tym:
  - dla budynków niskich 8
  - dla budynków średniowysokich 3
  - dla budynków wysokich 4
- w roku 2018 29, w tym:
  - dla budynków niskich 10
  - dla budynków średniowysokich 7
  - dla budynków wysokich 11
  - dla budynków wysokościowych 1