

na wybór Wykonawcy usług konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach położonych na terenie m.st. Warszawy należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
Opis przedmiotu zamówienia

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

### I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie okresowych przeglądów bram automatycznych, szlabanów i drzwi automatycznych w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego**.
2. Konserwacja i utrzymanie w pełnej sprawności, naprawy, usuwanie i zabezpieczanie awarii oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego urządzeń wymienionych w pkt 1.
3. Dokonywanie okresowych przeglądów i konserwacja urządzeń obejmuje stały nadzór nad ich działaniem, ma gwarantować utrzymanie urządzeń w stałym ruchu w sposób zapewniający niezawodne funkcjonowanie, a w szczególności zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.
4. W zakresie przeglądów urządzeń: bram automatycznych, szlabanów, drzwi automatycznych, bramek wejściowych, kołowrotów; konserwacji i napraw tych urządzeń oraz świadczenia usług pogotowia technicznego, Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a. Wykonywania miesięcznych przeglądów urządzeń,
  - b. Prowadzenia prac konserwacyjnych i regulacji dla każdego rodzaju urządzenia,
  - c. Wykonania napraw, usuwania usterek dla każdego typu urządzenia,
  - d. Udzielenia gwarancji po wykonaniu naprawy na robocizną oraz wymienione części,
  - e. Uruchamiania, wyłączania urządzeń,
  - f. Utrzymywania stałego całodobowego pogotowia technicznego.,
  - g. Usuwania awarii urządzeń i zabezpieczenie miejsca awarii.
5. Przeglądy urządzeń będą wykonywane **cztery razy w roku**, w odstępach co **3** miesiące.
6. Pozostałe usługi wymienione w pkt 2 będą świadczone przez cały okres obowiązywania Umowy.
7. Dopuszcza się możliwość realizacji przedmiotu zamówienia przy udziale Podwykonawców, których Wykonawca powinien wskazać w ofercie określając zakres usług, jaki zamierza powierzyć danym Podwykonawcom.
8. Świadczenie usługi konserwacji odbywać się będzie przez firmę posiadającą niezbędne certyfikaty uprawniające do serwisu urządzeń objętych przedmiotem zamówienia, która zapewni pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami, uprawnieniami i wiedzą w zakresie automatycznych bram, szlabanów, drzwi automatycznych oraz bramek obrotowych.
9. Wybrany Wykonawca zapewni pracowników dyspozycyjnych przez 24 godziny na dobę.
10. Wszystkie materiały użyte do wykonania prac konserwacyjnych, napraw i przeglądów okresowych powinny spełniać wszelkie niezbędne warunki określone w normach prawnych i posiadać odpowiednie certyfikaty lub aprobaty techniczne.
11. Wykonawca wykorzystywać będzie do realizacji Umowy wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w przedmiocie zamówienia. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w przedmiocie zamówienia, a także zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.

na wybór Wykonawcy usług konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach położonych na terenie m.st. Warszawy należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
Opis przedmiotu zamówienia

12. Wykonawca zapewni wykwalifikowanych pracowników wykonujących pracę konserwatorów na nieruchomościach Zamawiającego. Wykonawca zapewni pracowników dyspozycyjnych w czasie wymaganych dla realizacji danego zadania.
13. Wykonawca będzie realizować przedmiot zamówienia w obiektach Zamawiającego w terminach uzgodnionych z Zarządcą danego obiektu.
14. Wszelkie naprawy będą odbywać się w ramach Umowy, przy czym Zamawiający pokryje koszty zamówienia niezbędnych części i urządzeń, po zaakceptowaniu oferty Wykonawcy.
15. Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia minimum 1 (jeden) raz w kwartale protokołu z wykonanego przeglądu okresowego.
16. Po każdej interwencji Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia protokołu z interwencji ze wskazaniem rodzaju usterki i w przypadku braku możliwości naprawy w trakcie interwencji, wskazanie zaleceń w celu dokonania naprawy.
17. W przypadku usterki/awarii przy której zachodzi konieczność zakupu elementów, Wykonawca przedstawi ofertę najpóźniej następnego dnia roboczego.
18. Dopuszcza się zmianę zakresu przedmiotu zamówienia – liczba obiektów i urządzeń może ulec zmianie poprzez zwiększenie lub zmniejszenie liczby urządzeń objętych przedmiotem Zamówienia.
19. Wykonawca wykona w terminie 60 dni od dnia podpisania Umowy raport zawierający aktualny wykaz i stan wszystkich urządzeń objętych przedmiotem zamówienia oraz zalecenia niezbędne do dalszej sprawnej eksploatacji.
20. Wykonawca zobowiązany jest do uaktualnienia przekazanego mu w wersji edytowalnej wykazu urządzeń obiektowych w terminie do 14 dni roboczych od terminu, o którym mowa w punkcie powyżej.

## **II. Do szczegółowych zadań podmiotu świadczącego usługi należy:**

1. Wykonywanie okresowych przeglądów urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami prawa.
2. Utrzymanie urządzeń w stałym ruchu i sprawności, z wyłączeniem przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych.
3. Dokonywanie napraw zgłaszanych awarii w ramach usługi pogotowia technicznego realizowanej przez całą dobę oraz w święta i dni wolne od pracy.
4. Wykonywanie czynności konserwacyjnych w cyklach zgodnych z DTR, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm.
5. Przygotowywanie planów konserwacji okresowych wynikających z przeglądów urządzeń objętych zamówieniem.
6. Wykonawca, w ramach usługi utrzymania ruchu urządzeń objętych zamówieniem, zapewnia utrzymywanie odpowiednich parametrów technicznych i wydajnościowych oraz zabezpiecza przed zbyt szybkim wyeksploatowaniem.
7. W przypadku awarii stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia najemców i innych użytkowników Obiektów lub dla mienia Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do ich naprawy lub co najmniej zabezpieczyć je, aby uniknąć zagrożenia, o którym mowa powyżej, jednocześnie powiadamiając o tym fakcie telefonicznie Administratora lub Zarządcę Obiektu.
8. Wykonawca będzie prowadził rejestr zgłoszeń uwzględniający co najmniej: datę i godzinę zgłoszenia, opis zgłoszenia, rodzaj zgłoszenia (awaria, usterka), zakres zlecenia, adres nieruchomości, piętro, oznaczenie pomieszczenia którego dotyczy zgłoszenie, telefon, imię i nazwisko osoby zgłaszającej.

na wybór Wykonawcy usług konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach położonych na terenie m.st. Warszawy należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
Opis przedmiotu zamówienia

**III. Do szczegółowego zakresu obowiązków wynikających z przedmiotu zamówienia leżących po stronie Wykonawcy należą m.in.:**

1. Wykonywanie okresowych przeglądów urządzeń w tym:
  - a. Ocena wizualna urządzeń,
  - b. Sprawdzenie poprawności działania urządzeń,
  - c. Sprawdzenie programowania urządzeń, współdziałania urządzeń
  - d. Sprawdzenie zamocowania urządzeń,
  - e. Sprawdzenie połączeń mechanicznych,
  - f. Dokonanie regulacji połączeń ruchomych,
  - g. Sprawdzenie stanu połączeń elektrycznych, okablowania napędu elektrycznego,
  - h. Sprawdzenie i regulacja zamocowań skrzydeł i przewodnic podłogowych,
  - i. Sprawdzenie stanu silnika, przekładni,
  - j. Sprawdzenie stanu uszczelek, pasków,
  - k. Okresowe uzupełnianie smarów w elementach ruchomych,
  - l. Regulacja fotokomórek, aktywatorów ruchu,
  - m. Sprawdzenie zespołów sterowania,
  - n. Kontrola sygnalizacji świetlnej,
  - o. Sprawdzenie poprawności działania sterowników,
  - p. Kontrola przewodnic rolkowych,
  - q. Sprawdzenie i ewentualna wymiana linek zabezpieczających bramy przed opadaniem,
  - r. Zrównoważenie sprężynami kompensującymi położenia ramienia szlabanów,
  - s. Wymiana zużytych elementów mechanicznych ( np. koła zębate, przełączniki, dźwignie, zamki itp.)
  - t. Wykonanie okresowych pomiarów ochrony przeciwporażeniowej (min. 1 w roku),
  - u. Sprawdzanie poprawności działania systemu automatyki urządzeń,
  - v. Sprawdzanie zadziałania urządzenia odsprężającego i kontrola funkcjonowania sterowania awaryjnego,
  - w. W przypadku możliwości usunięcia zauważonych usterek na miejscu bez konieczności zakupu dodatkowych materiałów – dokonanie odpowiednich napraw (np. dokręcenie śrub, nakrętek smarowanie mechanizmów, czynności regulacyjne)
  - x. Wykonanie innych czynności, zgodnych z wymaganiami producenta, zawartych w DTR urządzeń,
  - y. Wykonanie protokołu z przeglądu urządzenia.
2. Konserwacja silników, napędów, siłowników,
3. Programowanie pilotów, chipów lub innych urządzeń służących do obsługi urządzeń objętych przedmiotem zamówienia.
4. Uruchamianie, wyłączanie urządzeń.
5. Programowanie urządzeń.

na wybór Wykonawcy usług konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach położonych na terenie m.st. Warszawy należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.  
Opis przedmiotu zamówienia

#### **IV. Prace konserwacyjne oraz usuwanie usterek i awarii polegać będzie na:**

1. Usuwaniu każdorazowo zgłoszonych przez Zamawiającego usterek i awarii urządzeń,
2. Podjęciu czynności związanych z usunięciem awarii w ciągu 3 godzin od chwili powiadomienia przez Zamawiającego o awarii urządzenia, a usunięcia awarii do 24 godzin.
3. Zabezpieczeniu miejsca awarii, w taki sposób by w jak najmniejszym stopniu ograniczyć dostęp do nieruchomości.
4. Wykonawca zapewnia dostawę części niezbędnych do dokonania naprawy urządzeń.
5. Wykonawca realizując przedmiot zamówienia, ma wykonywać go zgodnie z najlepszą wiedzą, szczególną starannością, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów BHP i ppoż., przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego.
6. Wykonawca będzie wykonywał usługi przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu, jak również będzie zaopatrywał swoich pracowników we własnym zakresie w obuwie, odzież roboczą i ochronną oraz identyfikatory.
7. Prace konserwacyjne i naprawcze, powodujące przestoje lub zakłócenia pracy urządzeń należy wykonywać w godzinach popołudniowych po godz.17.00 lub w weekendy – termin realizacji prac ograniczających korzystanie z nieruchomości powinien każdorazowo zostać uzgodniony z Zarządcą danego budynku.
8. Zamawiający ma prawo do kontroli wszystkich prac konserwacyjnych oraz naprawczych, jak również do sprawdzenia jakości materiałów dostarczonych przez Wykonawcę przy realizacji przedmiotu zamówienia.
9. Prace konserwacyjne powinny być wykonywane w dni robocze w godz. 09.00 – 15.00, a w koniecznych przypadkach także poza normalnym czasem pracy, tzn. 15.00 – 09.00.
10. Zgłoszenia zdarzeń nie będących awariami, „Pogotowie Techniczne” będzie niezwłocznie przekazywało konserwatorom, w celu ich usunięcia.

#### **V. Materiały eksploatacyjne, zakup materiałów niezbędnych do naprawy urządzeń:**

1. Wszelkie naprawy będą odbywać się w ramach Umowy, przy czym Zamawiający pokryje koszt zamówienia niezbędnych części i urządzeń.
2. W przypadku usterki/awarii przy której zachodzi konieczności zakupu elementów, Wykonawca przedstawi ofertę najpóźniej następnego dnia roboczego.
3. W przypadku wykonywania napraw i usuwania awarii koszt robocizny zawarty jest w wynagrodzeniu ryczałtowym z tytułu wykonywania usługi, natomiast części i materiały użyte do naprawy zapewni Wykonawca, po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Zamawiającym. Koszt zakupu niezbędnych do naprawy elementów powinien być przedstawiony w formie pisemnej oferty, przesłanej drogą mailową do Zamawiającego. Naprawa urządzenia może się odbyć po uprzednim pisemnym zatwierdzeniu przez Zamawiającego przedstawionej oferty.
4. W cenie konserwacji zawarte są materiały pomocnicze niezbędne do wykonania usług przez konserwatorów i pogotowie techniczne do wartości w wysokości 300,00 PLN (netto) takie jak np. uszczelki, smary, pakuły, gwoździe, taśmy, bezpieczniki, nakrętki, odcinki przewodów, elektrody do spawania, czyściwo, opaski zaciskowe, itp.)
5. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu kopie faktur źródłowych za zakupione części i materiały, które zostały wykorzystane w trakcie naprawy urządzeń.
6. Przesłanie oferty powinno nastąpić następnego dnia roboczego po weryfikacji usterki przez Wykonawcę. Na prośbę Wykonawcy czas może zostać wydłużony przy uzgodnieniu tego faktu z Administratorem/Zarządcą budynku.

*na wybór Wykonawcy usług konserwacji i przeglądów bram, w tym garażowych, szlabanów i drzwi automatycznych, utrzymywanie ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenie usługi pogotowia technicznego i usuwania awarii urządzeń w nieruchomościach położonych na terenie m.st. Warszawy należących do spółek Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.*  
*Opis przedmiotu zamówienia*

7. W przypadku dostarczenia przez Zamawiającego części lub podzespołów we własnym zakresie, Wykonawca jest zobowiązany do ich wykorzystania w trakcie wykonywania usług.