

**Opis Przedmiotu Zamówienia (zał. A)**

Przedmiotem zamówienia jest konserwacja budynku Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych - CNBCh (CENT III) - etap 1 i 2 wraz z urządzeniami, instalacjami i wyposażeniem oraz gotowość do usuwania awarii wraz z wykonaniem prac zabezpieczających w celu zapobieżenia rozprzestrzenienia się skutków awarii.

Budynek CNBCh przy ul. Żwirki i Wigury 101 w Warszawie – Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych - to nowy budynek naukowo-dydaktyczny wykonany w dwóch etapach:

Etap I: oddany do użytkowania w dn. 08.10.2012r. o powierzchni brutto 12762 m<sup>2</sup> (powierzchnia netto 10615,2 m<sup>2</sup>);

Etap II: oddany do użytkowania w 17.12.2015r. o powierzchni brutto 12212 m<sup>2</sup> (powierzchnia netto 10457 m<sup>2</sup>).

Budynek CNBCh posiada wspólny parking podziemny i połączony jest instalacjami wewnętrznymi. W budynku znajdują się m.in. pomieszczenia techniczne, laboratoria, pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia biurowe i sale konferencyjne, ogólnodostępna szatnia, restauracja-bar.

Nieruchomość – budynek wraz z urządzeniami i instalacjami znajdującymi się w przyległym do budynku terenie.

Zakres umowy

1. Współpraca z użytkownikami Nieruchomości w sprawach dotyczących prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości,
2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości;
3. Utrzymanie Nieruchomości w stanie niepogorszonym, we właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez dbanie o Nieruchomość z należytą starannością;
4. Inicjowanie, udział oraz wykonywanie okresowych przeglądów instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Nieruchomości,
5. Dokonywanie codziennej kontroli prawidłowości działania wszystkich instalacji, urządzeń i systemów technologicznych zainstalowanych w budynku.
6. Niezwłoczne usuwanie usterek lub nieprawidłowości (niebędących usterkami gwarancyjnymi) zgłaszanych przez użytkowników,
7. Wykonywanie prac konserwacyjnych w tym: wymiana źródeł oświetlenia, udrażnianie odpływów w sanitariatach, smarowanie, likwidacja luzów przez dokręcenie, regulacja parametrów urządzeń, oczyszczanie urządzeń i pomieszczeń technicznych, w razie potrzeby uzupełnianie czynników chłodniczych w instalacjach itp.
8. Sprawdzanie i utrzymywanie w czystości kratki wentylacyjnych, anemostatów itp.
9. Niezwłoczne ustalenie przyczyn powstałych awarii, usuwanie awarii, wykonanie prac zabezpieczających w celu zapobieżenia rozprzestrzenienia się ich skutków,
10. Niezwłoczne zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu infrastruktury technicznej Nieruchomości,

11. Pomoc w egzekwowaniu uprawnień Zamawiającego z tytułu gwarancji lub rękojmi dotyczących wykonanych robót budowlanych i instalacyjnych. Prowadzenie ewidencji zgłoszonych i usuniętych usterek,
12. Asysta i kontrola nad usuwaniem awarii i ich skutków w przypadku urządzeń, instalacji i elementów budynku objętych gwarancją. Asysta i kontrola nad usuwaniem usterek gwarancyjnych
13. Prowadzenie wszystkich czynności związanych z obsługą Nieruchomości w zgodzie z warunkami jego eksploatacji, instrukcjami użytkownika, warunkami gwarancji i warunkami technicznymi, normami oraz przepisami prawa,
14. W czasie obowiązywania umowy wykonawca musi posiadać autoryzację producentów na serwisowanie urządzeń budynku CNBCh (CENT III) lub wykonywać prace serwisowe przez autoryzowany serwis producenta (dotyczy pozycji zestawienia przeglądów i konserwacji, w których znajduje się adnotacja na ten temat)
15. Wykonywanie i nadzorowanie bieżącej obsługi Nieruchomości w zakresie konserwacji, napraw bieżących i przeglądów technicznych przez autoryzowany serwis producenta urządzenia/instalacji (dotyczy pozycji z zestawienia przeglądów i konserwacji, w których znajduje się adnotacja na ten temat) zgodnie z DTR oraz instrukcją eksploatacji i konserwacji budynku,
16. Używanie do konserwacji wyłącznie materiałów i urządzeń atestowanych dopuszczonych do stosowania w budownictwie i akceptowanych przez Zamawiającego,
17. Sporządzenie i po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, wdrożenie w życie Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji wszystkich urządzeń i instalacji Nieruchomości obejmujący cały okres trwania Umowy,
18. Bieżące prowadzenie i aktualizowanie harmonogramu Konserwacji dla wszystkich urządzeń i instalacji Nieruchomości z uwzględnieniem ich wymagań techniczno-eksploatacyjnych, warunków gwarancji, instrukcji użytkownika, DTR, instrukcji eksploatacji i konserwacji budynku oraz przepisów prawa,
19. Prowadzenie prac konserwacyjnych z zachowaniem porządku w miejscu wykonywanych prac oraz niezwłoczne uporządkowanie miejsca pracy po zakończeniu prac konserwacyjnych,
20. Prowadzenie bieżącej dokumentacji technicznej Nieruchomości wymaganej przepisami Prawa Budowlanego,
21. Comiesięczne sporządzanie i przekazywanie raportu o stanie Nieruchomości, powierzonych instalacji i urządzeń. Comiesięczny raport powinien obejmować swoim zakresem szczegółowy opis wykonywanych czynności konserwacyjnych, regulacji, napraw itp. Wszystkie te czynności powinny zostać potwierdzone odpowiednim protokołem,
22. Comiesięczne oraz na żądanie spisywanie wskazań liczników i raportowanie zużycia mediów przez Zamawiającego oraz jego najemców,
23. Ewidencja kosztów, które ponosić będzie Zamawiający, z tytułu technicznej obsługi Nieruchomości, w tym ponoszonych przez Zamawiającego kosztów zużytych części, podzespołów i ewentualnych napraw wynikających z dewastacji lub kradzieży,
24. Pomoc techniczną przy organizacji i nadzorze imprez odbywających się na terenie budynku CNBCh,
25. Asystowanie i pomoc przy montażu/demontażu elementów prezentacji w zakresie podłączania/odłączania do/z substancją budynku i Nieruchomości,
26. Wykonywanie wszelkich prac zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przy zachowaniu zasad BHP.

Wykonawca zobowiązany jest przeznaczyć do wykonania umowy następujące osoby: jednego kierownika technicznego oraz minimum trzech konserwatorów. Funkcji tych nie można łączyć.

- jedna osoba (kierownik techniczny) posiadający wykształcenie wyższe techniczne o kierunku elektrycznym lub sanitarnym, z uprawnieniami dozoru i eksploatacji grup: G1, G2, G3, zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz U. Nr 89 poz. 828 z i nr 129, poz.1184 oraz z 2005r. nr 141, poz.1189), szkolenie w systemie BMS Delta Controls oraz co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracy na adekwatnym stanowisku kierowniczym.

- minimum trzy osoby (konserwatorzy) posiadające wykształcenie średnie techniczne lub wyższe techniczne, posiadające łącznie odpowiednie uprawnienia eksploatacyjne grupy G1, G2, G3, zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.04.2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89 poz. 828 z 21 maja 2003 r. z późn. zm.). (Dz U. Nr 89 poz. 828 z i nr 129, poz.1184 oraz z 2005r. nr 141, poz.1189)

Firma sprawująca obsługę techniczną musi dysponować podstawowymi atestowanymi narzędziami pomiarowymi pozwalającymi ocenić parametry pracy instalacji: balometr, sondę teleskopową umożliwiającą pomiar prędkości przepływu powietrza, temperaturę, wilgotność, miernik hałasu itp. Oprócz podstawowych mierników (multimetrów) umożliwiających pomiar napięć i prądów firma powinna również dysponować miernikami specjalistycznymi takimi jak: miernik rezystancji izolacji, miernik do badania wyłączników różnicowo-prądowych, miernik impedancji pętli zwarcia. Firma musi zapewnić obsługę w/w urządzeń przez osoby przeszkolone w ich obsłudze i posiadające odpowiednie kwalifikacje do wykonywania pomiarów.

### **Zestawienie instalacji znajdujących się w budynku Centrum Nauk Biologiczno-Chemicznych**

#### **Instalacje sanitarne w budynku CNBCh – etap 1 i 2**

<b>LP.</b>	<b>Nazwa instalacji</b>
1	Instalacja kanalizacji
2	Instalacja wodociągowa
3	Instalacja grzewcza
4	Instalacja gazów technicznych i sprężonego powietrza
5	Instalacja wody lodowej
6	Instalacja wentylacji i klimatyzacji
7	Węzeł cieplny (tylko etap 1)

#### **Instalacje pożarowe w budynku CNBCh – etap 1 i 2**

<b>LP.</b>	<b>Nazwa instalacji</b>
1	Instalacja systemu sygnalizacji pożaru
3	Instalacja hydrantów wewnętrznych
4	Instalacja oddymiania mechaniczna
5	Instalacja oddymiania grawitacyjna
7	Instalacja systemu detekcji GAZEX

8	Instalacja oświetlenia awaryjnego z centralnej baterii
---	--

### **Instalacje elektryczne w budynku CNBCh – etap 1 i 2**

<b>LP.</b>	<b>Nazwa instalacji</b>
1	Instalacja elektryczna
2	Instalacja telewizji dozorowej CCTV
3	Instalacja kontroli dostępu KD
4	Instalacja domofonowa
5	Instalacja przyzywowa w łazienkach dla niepełnosprawnych
6	Instalacja teletechniczna
7	Instalacja odgromowa
8	Instalacja audio-video
9	Instalacje systemu BMS
10	Instalacja agregatu prądotwórczego (tylko etap 1)

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowią załączniki do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

zał. B

Zestawienie powierzchni

zał. C

Zestawienie przeglądów i konserwacji do wykonywania w ramach umowy

zał. D

dokumentacja powykonawcza