

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA do przetargu nieograniczonego

Obsługa techniczna i konserwacja budynków kompleksu BUW: budynku Biblioteki Uniwersyteckiej położonej przy ul. Dobrej 56/66 w Warszawie, budynku SAT położonego przy ul. Dobrej 68/70 w Warszawie i budynku Artes Liberales przy ul. Dobrej 72 w Warszawie, wraz z urządzeniami, instalacjami i wyposażeniem oraz z wykonaniem prac zabezpieczających w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się skutków awarii przez okres 24 m-cy.

Przedmiot zamówienia obejmuje obsługę techniczną i konserwację budynków kompleksu BUW: budynku Biblioteki Uniwersyteckiej położonej przy ul. Dobrej 56/66 w Warszawie, budynku SAT położonego przy ul. Dobrej 68/70 w Warszawie i budynku Artes Liberales przy ul. Dobrej 72 w Warszawie, wraz z urządzeniami, instalacjami i wyposażeniem oraz z wykonaniem prac zabezpieczających w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się skutków awarii zgodnie z:

- 1) dokumentacją powykonawczą, instrukcjami obsługi i konserwacji, DTR i wytycznymi producentów oraz przepisami prawa
- 2) wykazem systemów podlegających obsłudze technicznej i konserwacji - załącznik nr 1,
- 3) wykazem elementów branży budowlanej oraz zakresem obsługi i konserwacji – załącznik nr 2,
- 4) wykazem systemów branży sanitarnej oraz zakresem obsługi i konserwacji – załącznik nr 3,
- 5) wykazem elementów systemów automatyki i systemów niskoprądowych oraz zakresem obsługi i konserwacji – załącznik nr 4,
- 6) wykazem rozdzielni zasilających urządzenia wentylacji i klimatyzacji oraz zakresem obsługi i konserwacji - załącznik nr 5,
- 7) wykazem urządzeń elektrycznych o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa, w przypadku wystąpienia awarii, usterek lub nieprawidłowości systemów – załącznik nr 6,
- 8) wykazem systemów branży elektrycznej oraz zakresem obsługi i konserwacji – załącznik nr 7,
- 9) wykazem instalacji i urządzeń o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa i funkcjonowania obiektów - załącznik nr 8,
- 10) wykazem podstawowych urządzeń branży sanitarnej wraz ze wskazaniem przeglądów, których przeprowadzenie wymagane jest przez autoryzowany serwis producenta – załącznik nr 9.
- 11) Harmonogramem Przeglądów i Konserwacji, sporządzonym przez Wykonawcę na postawie wzoru stanowiącego załącznik nr 10 do OPZ i uzgodnionym z Zamawiającym.
- 12) zestawieniem czynności serwisowych i przeglądów dla urządzeń i wyposażenia wbudowanych przez wykonawcę prac adaptacji poziomu -1 na cele sportowe firmę PRK7 Nieruchomości Sp. z o.o. – załącznik nr 11.

Budynki Kompleksu BUW to:

- budynek Biblioteki Uniwersyteckiej przy ul. Dobrej 56/66 w Warszawie o powierzchni 56500 m², składający się z części bibliotecznej, części biurowej, części komercyjnej (biura i lokale handlowo – usługowe), garażu podziemnego oraz nowopowstałej części przeznaczonej na cele sportowe wraz z salą wielofunkcyjną. Część przeznaczona na cele sportowe oraz sala wielofunkcyjna zostały oddane do użytkowania w październiku 2019 r. i podlegają 5-letniej gwarancji.

- Budynek BUW znajduje się, na podstawie ustawy z dnia 22 sierpnia 1997r. o ochronie osób i mienia, w wykazie obszarów, obiektów i urządzeń podlegających obowiązkowej ochronie, jako obiekty, w których zgromadzone są dobra kultury narodowej.
- budynek biurowo – dydaktyczny Biała Willa (Artes Liberales) przy ul. Dobrej 72 o powierzchni 1206 m²;
- budynek biurowy SAT przy ul. Dobrej 68/70 o powierzchni 719 m².

ZAKRES PRAC ORAZ OGÓLNE WYTYCZNE DO ICH REALIZACJI

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości.
- 2) Utrzymanie Nieruchomości we właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez dbanie o Nieruchomość z należytą starannością.
- 3) Pełnienie funkcji koordynacyjnych i organizacyjnych dotyczących funkcjonowania Nieruchomości, w tym współpraca z użytkownikami Nieruchomości w sprawach dotyczących prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości oraz zgłaszanie nieprawidłowości Zamawiającemu.
- 4) Wykonywanie i nadzorowanie bieżącej obsługi Nieruchomości w zakresie konserwacji, napraw bieżących i przeglądów technicznych, w tym realizowanych przez autoryzowany serwis producenta.
- 5) Prowadzenie wszystkich czynności związanych z obsługą nieruchomości w zgodzie z DTR, warunkami eksploatacji, instrukcjami użytkownika, warunkami gwarancji, warunkami technicznymi, normami i przepisami prawa.
- 6) Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania przeglądów serwisowych oraz utrzymywania w stałej sprawności technicznej instalacje i urządzenia objęte zakresem prac.
- 7) Wykonawca zobowiązany jest do współpracy i współuczestniczenia w przeglądach wykonywanych przez innych Wykonawców jeśli wynika to z konieczności potwierdzenia współdziałania systemów.
- 8) Wykonawca zobowiązuje się wykonywać wszelkie zalecenia i dostosować wykonywanie przeglądów i konserwacji do nowych przepisów ogłoszonych przez ustawodawcę w trakcie trwania umowy konserwacji.
- 9) W czasie obowiązywania umowy Wykonawca musi posiadać autoryzację producentów na serwisowanie i naprawianie wskazanych urządzeń w załączniku nr 9 lub wykonywać prace serwisowe i naprawcze przez autoryzowany serwis producenta / specjalistyczny serwis. Specjalistyczny serwis rozumiany jako posiadający udokumentowane aktualne przeszkolenie producenta z danego zakresu oraz wymagane obowiązującym prawem.
W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może zaakceptować wykonanie niektórych przeglądów lub napraw przez serwis bez autoryzacji.
- 10) Wykonawca w czasie obowiązywania umowy musi posiadać wymagane do prawidłowej realizacji umowy certyfikaty i koncesje.
- 11) Dopuszczalne jest wykonywanie części zamówienia przez podwykonawców. Wykonawca ma obowiązek poinformowania Zamawiającego o częściach zamówienia, które zamierza powierzyć podwykonawcy. Przed rozpoczęciem prac przez podwykonawców ich kwalifikacje muszą zostać zaakceptowane przez Zamawiającego. Zamawiający, w uzasadnionych przypadkach, ma prawo nie dopuścić do wykonywania prac przez podwykonawcę.
- 12) Wszystkie próby techniczne wynikające z zakresu konserwacji i serwisu Wykonawca wykonuje na własny koszt.

- 13) Wykonawca musi dysponować podstawowymi atestowanymi narzędziami ręcznymi (kombinerki, wkrętaki, drabiny) oraz pomiarowymi pozwalającymi ocenić parametry pracy instalacji, m.in.: balometr, sondę teleskopową umożliwiającą pomiar prędkości przepływu powietrza, temperaturę, wilgotność, miernik hałasu, detektor gazu ziemnego, urządzenie do równoważenia hydraulicznego instalacji i pomiarów przepływu cieczy na zaworach równoważących itp. Oprócz podstawowych mierników (multimetrów) umożliwiających pomiar napięć i prądów firma powinna również dysponować miernikami specjalistycznymi takimi jak: miernik pojemności akumulatorów, miernik bezpieczeństwa instalacji elektrycznych (miernik rezystancji izolacji, miernik do badania wyłączników różnicowo-prądowych, miernik impedancji pętli zwarcia). Przyrządy pomiarowe muszą posiadać aktualne Świadectwa Wzorcowania wystawione przez akredytowane Laboratorium Badawczo-Wzorcujące. Firma musi zapewnić obsługę w/w urządzeń przez osoby przeszkolone w ich obsłudze i posiadające odpowiednie kwalifikacje do wykonywania pomiarów.
- 14) Wykonawca zapewni przeszkoloną asystę i sprzęt pomiarowy dla służb technicznych Zamawiającego prowadzących działania konieczne do utrzymania lub naprawy Nieruchomości.
- 15) W celu rejestracji zgłaszanych uwag odnośnie działania urządzeń na Dyspozytorni Głównej będzie prowadzony przez Dyspozytora rejestr awarii, w tym również rejestr awarii instalacji, urządzeń i systemów objętych gwarancją.
- 16) Wykonawca zapewni pomoc w egzekwowaniu uprawnień Zamawiającego z tytułu gwarancji lub rękojmi dotyczących wykonywanych robót budowlanych i instalacyjnych. Obowiązkiem Wykonawcy będzie prowadzenie ewidencji zgłaszanych i usuniętych usterek.
- 17) Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac w sposób zapewniający ochronę środowiska na terenie usługi i w jej otoczeniu.
- 18) Wykonywanie wszystkich prac zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy zachowaniu zasad BHP i przepisów bezpieczeństwa p.poż.
- 19) Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i uzgodnienia z Zamawiającym Harmonogramu przeglądów i konserwacji objętych zakresem usługi na okres obowiązywania umowy. Harmonogram zostanie sporządzony i przedstawiony Zamawiającemu nie później niż 20 dni od dnia podpisania umowy.
Zamawiający zweryfikuje przedstawiony Harmonogram, zaakceptuje lub wniesie uwagi w ciągu 10 dni liczonych od dnia, w którym go otrzymał. W przypadku wniesienia przez Zamawiającego uzasadnionych uwag do Harmonogramu zostanie on skorygowany przez Wykonawcę i przedstawiony ponownie do weryfikacji przez Zamawiającego w czasie nie dłuższym niż 10 dni liczonych od dnia, w którym uwagi Wykonawca otrzymał.
Harmonogram należy sporządzić w oparciu o wzór harmonogramu stanowiący załącznik nr 10 do Opisu przedmiotu zamówienia oraz o następujące założenia:
 - a) przeglądy miesięczne powinny zostać wykonane do końca każdego miesiąca,
 - b) przeglądy kwartalne powinny zostać wykonane w terminie do końca danego kwartału lub trzymiesięcznego okresu,
 - c) przeglądy półroczne powinny zostać wykonane do 30 czerwca i do 15 listopada w każdym roku lub sześciomiesięcznego okresu,
 - d) przeglądy roczne powinny zostać wykonane w terminie do końca każdego roku kalendarzowego lub dwunastomiesięcznego okresu.Każdy z przeglądów powinien być zakończony protokołem z wykonanych czynności, zestawieniem usterek i uwag a także stwierdzeniem o możliwości (lub jej braku) dalszej bezpiecznej eksploatacji systemu lub instalacji.

- 20) Wykonawca przy udziale przedstawiciela Zamawiającego będzie prowadził karty urządzeń zawierających fluorowane gazy – zgodnie z Ustawą z dnia 15 maja 2015 r. (z późn. zmianami).
- 21) W zakresie prac Wykonawcy jest sprawdzenie i potwierdzenie prawidłowych parametrów pracy instalacji / systemów i urządzeń po sytuacjach nagłych i losowych (np. pożar, zalanie).
- 22) Wykonywanie przeglądów wynikających z Ustawy „Prawo Budowlane” dla budynków kompleksu BUW. Przeglądy sporządzone i podpisane przez uprawnione osoby mają zostać przekazane do zamawiającego w terminach wynikających z Ustawy lub w terminach uzgodnionych z Zamawiającym.
- 23) Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu każdy przypadek znalezienia błędów w dokumentacji technicznej lub zaistnienia zmian w systemach, instalacjach lub urządzeniach.
- 24) Wykonawca zobowiązuje się wykonywać konserwację przy użyciu własnych materiałów, narzędzi i urządzeń.
- 25) Materiały, narzędzia i urządzenia, o których mowa w pkt. 24 powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.
- 26) Do obowiązków Wykonawcy należy uzyskiwanie na własny koszt atestów, dopuszczeń lub certyfikatów na elementy lub urządzenia wymienione podczas serwisu urządzeń w budynkach kompleksu BUW.
- 27) Wykonawca zapewni konserwację wyłącznie częściami oryginalnymi tzn. tego samego producenta oraz o tych samych parametrach technicznych. W przypadku braku dostępności lub zakończenia produkcji oryginalnych części zamiennych Wykonawca zobowiązany jest zastosować w ich miejsce elementy zastępcze o parametrach nie gorszych od części wymienianych po uzyskaniu zgody Zamawiającego oraz producenta oprogramowania używanego na obiekcie, o ile jest to element sterowany automatycznie przez to oprogramowanie (w sieci LAN lub LON).
- 28) W przypadku konieczności oczekiwania na sprowadzenie oryginalnej części powyżej 7 dni, Wykonawca zapewni ciągłość pracy urządzeń za pomocą elementów lub rozwiązań zastępczych. Sposób rozwiązań zastępczych ma zostać uzgodniony i zaakceptowany przez Zamawiającego.
- 29) Wykonawca zobowiązany jest do posiadania magazynu części zamiennych, które często podlegają wymianie tak, aby niepotrzebnie nie przedłużać czasu trwania naprawy.
- 30) Zakupu materiałów potrzebnych do naprawy i konserwacji Wykonawca dokonuje na podstawie oferty zaakceptowanej przez Zamawiającego. W przypadku, gdy oferta przedstawiona przez Wykonawcę jest droższa od oferty uzyskanej przez Zamawiającego od innego podmiotu, Wykonawca zobowiązany jest do zakupu materiałów zgodnych z dyspozycją Zamawiającego. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zakupu materiałów do naprawy we własnym zakresie co związane będzie z koniecznością dokładnej specyfikacjiżądanego materiału przez Wykonawcę. Rozliczenie kosztów za zakup materiałów potrzebnych do napraw lub konserwacji następuje raz w miesiącu na podstawie wystawionej faktury przez Zleceniobiorcę. Za materiały użyte do napraw i konserwacji oraz materiały pomocnicze, o których mowa także w punktach 32 i 49, których jednostkowa cena netto (bez podatku VAT) nie przekracza 100 zł Wykonawcy nie przysługuje zapłata, jeżeli sumaryczna wartość wszystkich takich materiałów zakupionych przez Wykonawcę w każdym miesiącu świadczonej usługi nie przekroczy kwoty 1000 zł netto, przy czym:

- a) na koniec każdego miesiąca rozliczeniowego Wykonawca przedstawi Zamawiającemu dokumenty potwierdzające koszty zakupu materiałów, które Wykonawca poniósł w danym miesiącu;
 - b) w przypadku, jeśli całkowita wartość zakupionych przez Wykonawcę materiałów w danym miesiącu rozliczeniowym nie przekroczy 1000 zł netto, Zamawiający podejmie decyzję o przeniesieniu kwoty różnicy wynikającej z rozliczenia w danym miesiącu do rozliczenia w kolejnych miesiącach świadczenia usługi przez Wykonawcę lub wskaże Wykonawcy materiały, które Wykonawca niezwłocznie zakupi, a następnie wymieni w miejscach wskazanych przez Zamawiającego (tj. Wykonawca zastąpi uszkodzone lub wyeksploatowane materiały).
 - c) Wykonawca poinformuje niezwłocznie Zamawiającego o sytuacji, w której całkowita wartość zakupionych przez Wykonawcę materiałów może przekroczyć 1000 zł netto w trakcie miesiąca rozliczeniowego. Koszty niezbędnych materiałów, których wartość sumaryczna w danym miesiącu przekroczy 1000 zł rozliczane będą po uzgodnieniu z Wykonawcą na podstawie odrębnie wystawionej przez Wykonawcę faktury na koniec miesiąca lub Zamawiający dokona zakupu materiałów we własnym zakresie.
 - d) Zamawiający będzie prowadzić przy współudziale Wykonawcy arkusz rozliczeń kosztów materiałów zakupionych przez Wykonawcę w każdym miesiącu rozliczeniowym oraz za cały okres świadczonej przez Wykonawcę usługi konserwacji.
- 31) Informacje o konieczności zakupu materiałów potrzebnych do konserwacji Wykonawca przekaże Zamawiającemu z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem.
 - 32) W cenie ryczałtowej za konserwację powinny być zawarte materiały pomocnicze, a także wszystkie niezbędne do konserwacji w cenie jednostkowej nie przekraczającej 100 zł netto (bez podatku VAT), np. takie jak: zawory odcinające i kątowe, zawory ze złączką do węża, kształtki, złączki i elementy wchodzące w skład instalacji, elementy podwieszonych z obejmami, wężyki podłączeniowe i elastyczne, odpowietrzniki, uszczelki, szczeliwa, izolacje, taśmy do izolacji, kleje do izolacji, syfony, zawory płytakowe do spłuczek i dzwony do spłuczek, silikon, akryle, szybki, opaski zaciskowe, smary, oleje techniczne, śruby, nakrętki, gwoździe, wkręty, podkładki, wieszaki, uchwyty, rury do 2 m, drut wiązałkowy, koszulki termokurczliwe, szybkozłączki WACO 3x2,5 oraz 4x2,5, taśma izolacyjna do instalacji elektrycznych, aparatura modułowa rozdzielnic, złączki do instalacji elektrycznych, puszki, lampki kontrolne, przyciski, kable i przewody, rurki PVC, przepusty kablowe, ręczki do regulacji żaluzji, klamki, szyldy.
Pozostałe materiały rozliczane będą na podstawie faktur zakupu i ofert wcześniej zatwierdzonych przez Zamawiającego.
 - 33) W cenie ryczałtowej Wykonawca winien również ująć koszty napraw uszkodzonych lub zniszczonych ścian, tynków ścianek G-K, okładzin, zdjęcie i montaż sufitów podwieszanych, itp., dla doprowadzenia pomieszczeń do stanu pierwotnego po pracach wykonanych w ramach niniejszej umowy – bez ograniczeń w zakresie ich wielkości i kosztów.
 - 34) Na wymienione części lub urządzenia Wykonawca zobowiązany jest udzielić co najmniej rocznej gwarancji od momentu ich montażu, ale nie krótszej niż gwarancja producenta.
 - 35) W cenie ryczałtowej Wykonawca winien ująć wymianę:
 - materiałów eksploatacyjnych;

- zużytych lub uszkodzonych części, których wymianę lub naprawę może Wykonawca wykonać swoimi pracownikami w godzinach ich pracy np.: wymiana wkładki, wymiana zamka, wymiana baterii, zaworów itp.
- 36) Wykonawca po upływie Gwarancji na urządzenia zainstalowane i obecnie serwisowane przez Gwarantów w kompleksie BUW, przejmuje je do konserwacji i obsługi zgodnej z przepisami oraz DTR urządzeń bez dodatkowego wynagrodzenia.
 - 37) Wykonawca zobowiązany jest do sporządzania raportów ze stanu urządzeń i koniecznych planowanych remontów w terminach: 30 dni po przyjęciu obsługi, 30 dni przed zakończeniem każdego roku kalendarzowego i 30 dni przed zakończeniem Umowy zawartej z Wykonawcą wyłonionym w drodze niniejszego przetargu.
 - 38) W szczególności Wykonawca zobowiązany jest w terminach podanych w pkt 37 do przedstawiania stanu dostępności części zamiennych dla zainstalowanych urządzeń oraz możliwości ich zastąpienia przez elementy innych producentów. Brak dostępności głównych elementów zastępczych tj. takich bez których dane urządzenie nie będzie pracowało winno spowodować włączenie do planu wymiany tych urządzeń tak, aby zabezpieczyć dalszą eksploatację obiektu.
 - 39) Z chwilą wprowadzenia Wykonawcy na teren wykonywania konserwacji, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków na osobach i mieniu Zamawiającego i osób trzecich, spowodowane działaniem własnym lub jego pracowników i pracowników podwykonawców.
 - 40) Wykonawca każdorazowo przystępując do wykonania usług dla Zamawiającego winien wykonać i utrzymać na swój koszt zabezpieczenia terenu, mienia i osób oraz zapewniać warunki dla przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pracy.
 - 41) Do codziennych obowiązków Wykonawcy, poza wyżej opisanymi oraz określonymi w załącznikach nr 1-11 należeć będzie:
 - a. zapoznawanie się z uwagami odnośnie zauważonych uszkodzeń zapisanych w rejestrach awarii znajdujących się w dyspozytorni BUW,
 - b. wpisywanie wszystkich zauważonych nieprawidłowości i usterek do rejestrów awarii,
 - c. kontrola alarmów sygnalizowanych w systemach działających na budynku,
 - d. sprawdzanie systemów pod względem ich gotowości i sygnalizacji uszkodzeń,
 - e. sprawdzanie i utrzymywanie należytej czystości pomieszczeń technicznych i urządzeń będących przedmiotem konserwacji.
 - 42) Wykonawca zobowiązuje się, iż zapewni całodobowe awaryjne pogotowie techniczne – 7 dni w tygodniu, z czasem reakcji do kwadransów (**kryterium**, z zastrzeżeniem punktu 43) od otrzymania telefonicznego zgłoszenia od Zamawiającego pod numer telefonu wskazany w § 6 ust. 17 umowy.
 - 43) W przypadku zgłoszenia awarii, usterek lub nieprawidłowości systemów i urządzeń branży elektrycznej wyszczególnionych w załączniku nr 6 do „Opisu przedmiotu zamówienia”, która może spowodować powstanie strat materialnych lub zagrożenie zdrowia i życia osób znajdujących się w kompleksie BUW czas reakcji, o którym mowa w zdaniu powyżej nie może przekroczyć 30 minut (2 kwadransy) od otrzymania telefonicznego zgłoszenia od Zamawiającego pod numer telefonu wskazany w § 6 ust. 17 umowy. Czas reakcji w przypadku opisanym w niniejszym punkcie stanowi **wymóg**, a nie kryterium.
 - 44) Informacje o awariach, usterek, nieprawidłowościach i alarmach należy niezwłocznie przekazywać Wykonawcy osobiście lub telefonicznie na numer wyszczególniony w § 6 ust. 17 umowy z określeniem rodzaju zdarzenia oraz czasu wystąpienia. Awarie, usterek i inne stwierdzone nieprawidłowości będą notowane w Książce awarii i usterek znajdującej się w pomieszczeniu Dyspozytorni.

- 45) Wykonawca zobowiązany jest do codziennego przeglądania Książki i potwierdzania przyjęcia zgłoszenia i wpisywania informacji na temat podjętych czynności. Po zgłoszeniu Wykonawcy awarii, usterki lub nieprawidłowości na telefon alarmowy, na miejsce awarii winien przybyć wykwalifikowany i przeszkolony personel wraz ze sprzętem koniecznym do niezwłocznego ustalenia przyczyn awarii i dokonania analizy uszkodzeń, zabezpieczenia lub usunięcia przyczyny awarii, zabezpieczenia miejsca powstania awarii celem zapobieżenia rozprzestrzenianiu się skutków awarii oraz sporządzenia protokołu, w którym będą podane: data i godzina zgłoszenia awarii, data i godzina sporządzenia protokołu, rodzaj lub opis awarii zgodny ze zgłoszeniem, diagnoza i zalecenia, opis skutków awarii, podpis i nazwisko osoby sporządzającej protokół. Protokół zostanie sporządzony przez personel Wykonawcy i przedstawiony Zamawiającemu nie później niż w kolejnym dniu roboczym od dnia otrzymania zgłoszenia przez Wykonawcę o awarii, usterce lub nieprawidłowości.
- 46) W przypadku awarii, usterek lub nieprawidłowości systemów i urządzeń, do przeglądu których wymagany jest specjalistyczny lub autoryzowany serwis, protokół sporządzony przez Wykonawcę zostanie uzupełniony o protokół sporządzony przez serwis. Protokół zostanie dostarczony do Zamawiającego w terminie do 3 dni roboczych od dnia otrzymania zgłoszenia przez Wykonawcę o awarii, usterce lub nieprawidłowości.
- 47) Wykonawca w każdym przypadku przedstawi Zamawiającemu koszty usunięcia awarii i jej skutków w formie oferty cenowej w terminie nie dłuższym niż 6 dni roboczych liczonych od dnia uzyskania wiedzy przez Wykonawcę o awarii, usterce lub nieprawidłowości systemów. Z tytułu określenia przyczyny powstania awarii przez personel o odpowiednich kwalifikacjach i serwis producenta oraz wykonanie prac zabezpieczających w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się skutków awarii Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.
- 48) Wykonawca przed przystąpieniem do usunięcia awarii i jej skutków zobowiązany będzie do powiadomienia Zamawiającego o kosztach naprawy oraz uzyskania jego akceptacji na zakres i koszt naprawy. Za usunięcie awarii i jej skutków Wykonawcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.
- 49) Wykonawcy nie przysługuje zwrot kosztów zakupionych materiałów do usunięcia awarii, których jednostkowy koszt zakupu nie przekracza 100 zł netto (bez podatku VAT), z zastrzeżeniem zapisów w punkcie 30.
- 50) Szczególnie ważne dla kompleksu BUW urządzenia lub systemy wyspecyfikowane w załączniku nr 8, powinny być zabezpieczone i przywrócone do działania, w tym również za pomocą rozwiązań zastępczych, w czasie 12 godzin od przyjęcia zgłoszenia przez Wykonawcę co będzie potwierdzone protokołem z zakończenia naprawy. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego (ustnie oraz pisemnie), w każdym przypadku niespełnienia wyżej podanego wymagania.
- 51) Usunięcie awarii i jej skutków Zamawiający może zlecić firmie zewnętrznej.
- 52) Po usunięciu awarii Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia protokołu z wykonanej naprawy, w którym będzie podana: data i godzina zgłoszenia awarii, data i godzina wykonania naprawy, sposób usunięcia awarii, wykaz materiałów użytych do naprawy awarii, dane osoby, która usunęła awarię, podpis i nazwisko osoby sporządzającej protokół. W rejestrze znajdującym się w Dyspozytorni winna się znaleźć adnotacja o usunięciu awarii z nazwiskiem wpisującego.
- 53) W przypadku awarii powstałych na skutek nie wykonania lub nieprawidłowego wykonania przedmiotu umowy koszt usunięcia awarii oraz jej skutków w całości poniesie Wykonawca.

- 54) W przypadku urządzeń znajdujących się na gwarancji Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie po stwierdzeniu, że awaria dotyczy takich urządzeń, zawiadomić o tym Zamawiającego.
- 55) W przypadku zagrożenia życia lub zdrowia Wykonawca ma obowiązek przystąpić do naprawy lub zabezpieczenia urządzeń bez wymaganej zgody Zamawiającego.
- 56) Jeżeli awaria może spowodować powstanie strat materialnych lub zagrożenie zdrowia i życia osób znajdujących się w kompleksie BUW Wykonawca zobowiązany jest podjąć działania, aby zabezpieczyć osoby, urządzenia i zminimalizować szkody – dotyczy to również urządzeń na gwarancji.
- 57) Na Wykonawcy konserwacji spoczywa obowiązek zapoznania wszystkich pracowników wprowadzonych na teren wykonywania konserwacji (w tym podwykonawców) z zapisami zawartymi w INSTRUKCJI BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO BUW (IBP BUW).
- 58) Wykonawca w czasie obowiązywania umowy musi prowadzić Książkę Przeglądów Technicznych Instalacji Elektrycznych i dokonywać zapisów z wykonanych czynności dotyczących danego urządzenia.

WYTYCZNE DLA WYKONAWCY DOTYCZĄCE OSÓB PRZEZNACZONYCH DO REALIZACJI UMOWY

- 1) Wykonawca zobowiązany jest przeznaczyć do codziennej realizacji umowy następujące osoby: jednego kierownika technicznego kompleksu BUW, jednego zastępcy kierownika technicznego kompleksu BUW oraz minimum dziesięciu konserwatorów. Funkcji tych nie można łączyć.

Wymagania dla kierownika technicznego obiektów kompleksu BUW:

Wykształcenie średnie lub wyższe techniczne o kierunku sanitarnym lub elektrycznym z uprawnieniami dozoru grup G1, G2 i G3 zgodnie 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) oraz co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracy na adekwatnym stanowisku kierowniczym. Do obowiązków kierownika będzie należało: kontakt z Zamawiającym, przyjmowanie zgłoszeń awarii i usterek, rejestrowanie zgłoszeń w formie elektronicznej (plik excel), koordynacja i nadzór nad bieżącymi pracami wynikającymi z zakresu umowy, zatwierdzanie wszystkich protokołów wynikających z realizowanych prac.

Wymagania dla zastępcy kierownika technicznego obiektów kompleksu BUW:

Wykształcenie średnie lub wyższe techniczne o kierunku:

- sanitarnym (dotyczy sytuacji, w której kierownik techniczny posiada wykształcenie o kierunku elektrycznym),

lub

- elektrycznym (dotyczy sytuacji, w której kierownik posiada wykształcenie o kierunku sanitarnym),

z uprawnieniami dozoru grup odpowiednio: G1, G2 i G3 zgodnie 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) oraz co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracy na adekwatnym stanowisku kierowniczym. Do obowiązków zastępcy kierownika będzie należało: wspomaganie kierownika w jego obowiązkach, kontakt z Zamawiającym, przyjmowanie zgłoszeń awarii i usterek, rejestrowanie zgłoszeń w formie elektronicznej (plik excel), koordynacja i nadzór nad bieżącymi pracami wynikającymi z zakresu umowy, zatwierdzanie wszystkich protokołów wynikających z realizowanych prac.

Wymagania dla konserwatorów obiektów kompleksu BUW:

1. Minimum cztery osoby przydzielone do zakresu prac branży sanitarnej posiadające co najmniej wykształcenie zawodowe kierunkowe następujące kwalifikacje:
 - a) Co najmniej 2 osób do konserwacji instalacji sanitarnych i węzła ciepłowniczego posiadających kwalifikacje do wykonywania zawodu w zakresie instalacji objętych zakresem zamówienia (monter lub konserwator instalacji), posiadających aktualne w okresie wykonywania Umowy świadectwo kwalifikacyjne, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Polityki społecznej z dnia 28 kwietnia 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 późn. zm.) uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym:

- dla urządzeń, instalacji sieci energetycznych o napięciu do 1 kV;
 - aparatury kontrolno-pomiarowej oraz urządzeń i instalacji automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV;
 - sieci i instalacji cieplnych wraz z urządzeniami pomocniczymi o przesył ciepła powyżej 50 kW;
 - aparatury kontrolno-pomiarowej i urządzeń automatycznej regulacji do urządzeń i instalacji grzewczych;
- b) Co najmniej 2 osób do konserwacji instalacji wentylacji i klimatyzacji posiadających kwalifikacje do wykonywania zawodu w zakresie instalacji objętych zakresem zamówienia (monter lub konserwator instalacji), posiadającymi aktualne w okresie wykonywania Umowy świadectwo kwalifikacyjne, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Polityki społecznej z dnia 28 kwietnia 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 późn. zm.) uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym:
- dla urządzeń, instalacji sieci energetycznych o napięciu do 1 kV;
 - aparatury kontrolno-pomiarowej oraz urządzeń i instalacji automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV;
 - urządzeń wentylacji, klimatyzacji i chłodniczych o mocy powyżej 50 kW;
 - aparatury kontrolno-pomiarowej i urządzeń automatycznej regulacji do ww. urządzeń i instalacji o mocy powyżej 50 kW;
- c) Przynajmniej dwóch pracowników Wykonawcy ze zgłoszonych do obsługi instalacji i urządzeń sanitarnych musi posiadać uprawnienia dozоровe i eksploatacyjne SEP w grupie G-3 na urządzenia, instalacje i sieci gazowe,
- d) Przynajmniej jeden z pracowników Wykonawcy ze zgłoszonych do obsługi kotłowni musi posiadać uprawnienia dozоровe i eksploatacyjne SEP w grupie G-2 na kotły parowe i wodne na paliwa stałe, płynne i gazowe,
- e) Przynajmniej dwóch pracowników Wykonawcy musi posiadać znajomość obsługi kotłów wodnych Viessmann typu Paromat-Simplex, każdy o mocy 1500 kW, z palnikami gazowymi Weishaupt typu G8/1-D wer. ZD.

2. Minimum jedna osoba przydzielona do systemów niskoprądowych i automatyki oraz rozdzielni zasilających urządzenia wentylacji i klimatyzacji posiadająca co najmniej wykształcenie zawodowe kierunkowe i następujące kwalifikacje:

- a) aktualne w okresie wykonywania Umowy uprawnienia elektryczne E do 1kV określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Polityki społecznej z dnia 28 kwietnia 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 późn. zm.),
- b) musi posiadać doświadczenie zawodowe w obsłudze i eksploatacji systemów podlegających konserwacji np. Minimax, Polon Alfa, Gazex, itp.

3. Minimum jedna osoba przydzielona do zakresu prac branży budowlanej posiadająca co najmniej wykształcenie zawodowe kierunkowe (ślusarz).
4. Minimum cztery osoby przydzielone zakresu prac branży elektrycznej posiadające co najmniej wykształcenie zawodowe kierunkowe (elektryk) i następujące kwalifikacje (dotyczy każdej z osób):
 - a) aktualne w okresie wykonywania Umowy uprawnienia elektryczne E określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Polityki społecznej z dnia 28 kwietnia 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 późn. zm.), uprawniające do zajmowania się Eksploatacją na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 1. Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną:

 - urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV,
 - urządzenia, instalacje i sieci o napięciu znamionowym powyżej 1 kV do 20 kV,
 - zespoły prądowców o mocy powyżej 50kW do 450 kW,
 - sieci elektrycznego oświetlenia ulicznego,
 - aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji wyżej wymienionych.
 - b) aktualne w okresie wykonywania Umowy uprawnienia elektryczne D określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Polityki społecznej z dnia 28 kwietnia 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 późn. zm.), uprawniające do zajmowania się eksploatacją na stanowisku Dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 1. Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną:

 - urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV,
 - urządzenia, instalacje i sieci o napięciu znamionowym powyżej 1 kV do 20 kV,
 - zespoły prądowców o mocy powyżej 50kW do 450 kW,
 - sieci elektrycznego oświetlenia ulicznego,
 - aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji wyżej wymienionych.
- 2) Dla wykonania zakresu prac branż: sanitarnej, niskoprądowej i automatyki oraz budowlanej Wykonawca zapewni obecność na terenie kompleksu BUW min. 6 konserwatorów ze stałą obecnością w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych przez 8 godzin dziennie, z czego min. 4 pracowników w godzinach 8.00-16.00 każdy oraz min. 2 pracowników w godzinach 10.00-18.00 każdy.
- 3) Dla wykonania zakresu prac branży elektrycznej Wykonawca zapewni obecność na terenie kompleksu BUW min. 4 konserwatorów zgodnie z poniższym harmonogramem:
 - min. 2 osoby ze stałą obecnością w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych, przez 12 godzin dziennie każda osoba, w godzinach 8.00-20.00,
 - min. 1 osoba ze stałą obecnością w soboty i niedziele oraz dni ustawowo wolne przez 12 godzin dziennie, w godzinach 8.00-20.00.

- 4) Nadzór nad wykonywanymi przez konserwatorów pracami na terenie kompleksu BUW pełnić będą kierownik oraz jego zastępca ze stałą obecnością w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych przez 8 godzin dziennie w godzinach 8.00-16.00 każdy.
- 5) Obecność pracowników będzie potwierdzana przez elektroniczny system kontroli czasu pracy oraz podpisywanie listy obecności.
- 6) Za prace, których wykonanie wymagane jest poza godzinami pracy wskazanymi w ust. 2), 3) i 4) Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie. Na wniosek Wykonawcy, w uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może wyrazić zgodę na zmianę czasu pracy Wykonawcy w stosunku do czasu pracy wskazanego w ust. 2), 3) i 4).
- 7) Pracownicy Wykonawcy znajdujący się na obiekcie winni posiadać ubrania robocze, na których widoczny będzie znak firmy Wykonawcy oraz identyfikatory.
- 8) Wszyscy pracownicy Wykonawcy muszą posiadać aktualne przeszkolenie w zakresie BHP oraz aktualne badania lekarskie w tym dopuszczające do pracy na wysokości powyżej 3 m.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wykaz systemów podlegających obsłudze technicznej i konserwacji

Załącznik nr 2 – wykaz elementów branży budowlanej oraz zakresem obsługi i konserwacji,

Załącznik nr 3 - wykaz systemów i urządzeń branży sanitarnej oraz zakresem obsługi i konserwacji

3a – zakres konserwacji instalacji c.o., c.t. zw, cw, oraz fontann

3b – zakres konserwacji inst. kanalizacji i separatora

3c – zakres konserwacji instalacji chłodu

3d – zakres konserwacji instalacji tryskaczowej i hydrantowej

3e – zakres konserwacji instalacji wentylacji i klimatyzacji z automatyką

3f – zakres konserwacji stacji uzdatniania wody i hydroforni

3g – zakres konserwacji węzłów cieplowniczych dla c.o., c.w. c.t.

3h – zakres konserwacji kotłowni gazowej

3i – zakres obsługi i konserwacji systemów gaszenia gazami

3j – zakres obsługi i konserwacji gaśnic

3k – zakres obsługi i konserwacji instalacji i sieci gazowej, stacji redukcyjnej oraz stacji pomiarowej wraz z urządzeniami i armaturą

Załącznik nr 4 - wykaz elementów systemów automatyki i systemów niskoprądowych oraz zakresem obsługi i konserwacji,

Załącznik nr 5 - wykaz rozdzielni zasilających urządzenia wentylacji i klimatyzacji oraz zakresem obsługi i konserwacji,

Załącznik nr 6 - wykaz urządzeń elektrycznych o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa, w przypadku wystąpienia awarii, usterek lub nieprawidłowości systemów,

Załącznik nr 7 - wykaz systemów branży elektrycznej oraz zakres obsługi i konserwacji,

Załącznik nr 8 - wykaz instalacji i urządzeń o szczególnym znaczeniu dla bezpieczeństwa i funkcjonowania obiektów,

Załącznik nr 9 - wykaz podstawowych urządzeń branży sanitarnej wraz ze wskazaniem przeglądów, których przeprowadzenie wymagane jest przez autoryzowany serwis.

Załącznik nr 10 – wzór Harmonogramu,

Załącznik nr 11 - zestawienie czynności serwisowych i przeglądów dla urządzeń i wyposażenia wbudowanych przez wykonawcę prac adaptacji poziomu -1 na cele sportowe firmę PRK7 Nieruchomości Sp. z o.o.