



Załącznik nr 1
do SIWZ
nr GPNT/1/PN/2017

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

1. Dane podstawowe nieruchomości:

- 1.1 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK A**
- ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk
- a. Nazwa obiektu – Budynek A
 - b. Rodzaj obiektu – biurowo laboratoryjny
 - b. Powierzchnia użytkowa – 12 996,76 m²
 - c. Ilość kondygnacji naziemnych – 5
 - d. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - e. Ilość wind osobowych - 2
 - f. Ilość wind towarowych - 2
- 1.2 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK B - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk**
- a. Nazwa obiektu – Budynek B
 - b. Rodzaj obiektu – technologiczno-biurowy, laboratoryjny i technologiczno-produkcyjny oraz konferencyjno-szkoleniowe
 - c. Powierzchnia użytkowa – 12.928,79 m²
 - d. Ilość kondygnacji naziemnych – 6
 - e. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - f. Ilość wind osobowych - 3
 - g. Ilość wind osobowo towarowych - 1
- 1.3 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK C - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk**
- a. Nazwa obiektu – Budynek C
 - b. Rodzaj obiektu – biurowo usługowy
 - c. Powierzchnia użytkowa – 17.052,66 m²
 - d. Ilość kondygnacji naziemnych – 5
 - e. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - f. Ilość wind osobowych - 3
 - g. Ilość wind towarowych - 1

Michał Korolewski

3
RADCA PRAWNY

2. Administrowanie Nieruchomością

1. Zapewnienie bieżącego funkcjonowania Nieruchomości, w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami prawa (w tym m.in. przepisami budowlanymi, przeciwpożarowymi, Ustawą o zarządzaniu nieruchomościami)
2. Zapewnienie ciągłości zaopatrzenia Nieruchomości w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą oraz wszelkie inne media wymagane dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości (zawieranie lub przepisywanie umów na Zamawiającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa).
3. Zapewnienie ciągłości wywozu odpadów i śmieci, odbioru ścieków i innych nieczystości.
4. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości. Monitorowanie i śledzenie zmian w przepisach prawa oraz informowanie Zamawiającego o wszelkich niezbędnych do zrealizowania czynnościach celem przystosowania Nieruchomości do aktualnie obowiązujących przepisów.
5. Zgłaszanie Zamawiającemu propozycji działań mających na celu zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości.
6. Organizowanie i nadzorowanie procesu przeprowadzania przewidzianych prawem obowiązkowych okresowych przeglądów Nieruchomości i urządzeń, w tym kontroli stanu technicznego, przeglądów przeciwpożarowych oraz przeglądów gwarancyjnych i serwisowych urządzeń. Wykonawca zobowiązany jest do przesyłania każdorazowo skan przeprowadzonego przeglądu do wiadomości Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni kalendarzowych od daty przeglądu.
7. Opracowywanie Harmonogramu wszystkich wskazanych powyżej przeglądów oraz potrzebnych do zrealizowania prac wynikających z

Strefa Ekonomiczna
Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
REGON 190315182

zaleceń pokontrolnych, w tym remontowych, do końca 2017 r. Przedmiotowy Harmonogram, Wykonawca opracuje i przekaze Zamawiającemu do dnia 31 sierpnia 2017 r.

8. Współpraca Wykonawcy z usługodawcami, podwykonawcami oraz dostawcami towarów lub robót, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania i utrzymania Nieruchomości na zasadach zawierania umów o usługi, dostawy lub roboty z podwykonawcą/dostawcą/usługodawcą oferującym najkorzystniejsze warunki realizacji usług
9. W sytuacjach grożących bezpośrednio bezpieczeństwu mienia Zamawiającego lub ludzi przebywających w obrębie lub bezpośredniej bliskości nieruchomości, Wykonawca ma prawo i obowiązek podjąć wszelkie natychmiastowe działania, bez względu na koszty, celem zapobiegnięcia lub zmniejszenia zagrożenia. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o zaistniałej sytuacji, podjętych działaniach i poniesionych wydatkach.
10. Kontrola i nadzorowanie wszelkich podmiotów wykonujących usługi, dostawy i roboty na terenie Nieruchomości, w celu utrzymania świadczonych usług, dostaw i robót na najwyższym poziomie.
11. Zapewnienie oznakowania części przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz dróg ewakuacyjnych, w tym oznakowania parkingów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Informowanie Zamawiającego o aktualnym stanie Nieruchomości i awariach, koniecznych naprawach lub problemach technicznych.
13. Niezwłoczne udzielanie Zamawiającemu wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, w tym opiniowanie zaistniałych zdarzeń m.in. pod względem rękojmi i gwarancji, przedstawianie własnych opinii rozwiązania zaistniałych problemów, zwłaszcza w zakresie technicznym, w oparciu o swoją fachową wiedzę i doświadczenie, biorąc pod uwagę funkcjonujące na Nieruchomości umowy oraz obowiązujące przepisy.
14. Spisywanie liczników mediów zużytych przez Najemców według stanu na ostatni dzień danego miesiąca i przekazywanie danych Zamawiającemu, zgodnie z zaproponowanym przez niego wzorem celem rozliczenia Opłat Indywidualnych. Spisywanie liczników następuje także każdorazowo w momencie przekazania jak i odbioru Lokalu od danego Najemcy.
15. Przestrzeganie wszelkich procedur wdrażanych przez Zamawiającego związanych z Nieruchomością, w tym Umów Najmu i postanowień niniejszej Umowy.


Krzysztof Pawełczyk

16. Prowadzenie w uzgodnieniu z Właścicielem wszelkiej korespondencji związanej z codziennym funkcjonowaniem Nieruchomości, prowadzenie ewidencji korespondencji w formie elektronicznej oraz papierowej, w szczególności korespondencji z Najemcami, przy czym korespondencja przychodząca i wychodząca będzie przekazywana Zamawiającemu w formie skanu w tym samym dniu oraz archiwizowana i dostępna do wglądu dla Zamawiającego na terenie Nieruchomości.
17. Monitorowanie przestrzegania przepisów prawa w tym regulacji dotyczących bezpieczeństwa i ochrony środowiska, Umów Najmu, a w szczególności Regulaminu Ruchu Osobowego i Rzeczowego i Planu Ochrony Obiektów przez Najemców, Współużytkowników oraz innych osób przebywających na terenie Nieruchomości. Niezwłoczne Informowanie Zamawiającego o dostrzeżonych przypadkach naruszeń w tym zakresie.
18. Opracowywanie nowych regulacji lub propozycji zmian/uaktualnienia już funkcjonujących poniżej wymienionych regulaminów bądź procedur i przedstawianie ich do zatwierdzenia Zamawiającemu:
 - a. Regulaminu Ruchu Osobowego i Rzeczowego, w tym procedur:
 - dotyczących dystrybucji kluczy, pilotów, chipów, kart wejściowych dla Najemców oraz firm świadczących usługi na rzecz Nieruchomości;
 - bezpieczeństwa obowiązującej w razie zagrożenia oraz w razie awarii.
 - b. Regulaminu korzystania przez Najemców z części wspólnych Nieruchomości i Lokalu przeznaczonego dla danego Najemcę;
 - c. Instrukcji Technicznej dla poszczególnych Lokali;
19. Zapewnienie optymalizacji kosztowej utrzymania Nieruchomości, w szczególności poprzez analizę zawartych przez Zamawiającego, a dotyczących Nieruchomości umów i zgłaszanie Zamawiającemu propozycji mogących skutkować obniżeniem kosztów eksploatacji Nieruchomości, m.in. poprzez zmianę usługodawców lub zakresu oferowanych usług.
20. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej Nieruchomości, w szczególności poprzez analizę zawartych przez Zamawiającego, a dotyczących Nieruchomości umów na sprzedaż i dostawę energii elektrycznej i ciepłej i zgłaszanie Zamawiającemu propozycji mogących skutkować obniżeniem kosztów eksploatacji Nieruchomości we wskazanym zakresie, a także zgłaszanie propozycji działań faktycznych i oszczędnościowych, skutkujących zmniejszeniem zużycia wskazanych mediów

na Nieruchomości.

21. Kontrola dotyczących Nieruchomości dokumentów kosztowych (faktur) poprzez ich stosowny opis, potwierdzanie lub odmowę zasadności ponoszenia danego kosztu i następnie przekazanie Zamawiającemu celem zaksięgowania (zakres usług Wykonawcy nie obejmuje usługi księgowania, budżetowania oraz wystawiania w imieniu Zamawiającego faktur dotyczących przedmiotu Umowy itp.).
22. Analizowanie przyczyn wszelkich awarii i usterek. Zgłaszanie usterek i awarii do ubezpieczyciela celem likwidacji szkody, z tym że w pierwszej kolejności Zamawiający powinien dochodzić wszelkich roszczeń na podstawie rękojmi i gwarancji oraz roszczeń od osób bezpośrednio odpowiedzialnych za szkody, w tym od Najemców.
23. Wykonawca przy każdorazowej ocenie awarii lub usterki, w tym także przy interwencjach zewnętrznych służb technicznych, dokonuje analizy zdarzenia i informuje Zamawiającego m.in. o:
 - a. przyczynach usterki/awarii;
 - b. sposobie usunięcia usterki/awarii i przewidywanych kosztach;
 - c. czy i jakimi kosztami można obciążyć Najemcę lub osobę trzecią jeśli to z ich winy powstała usterka/awaria (wskazując dane osób/podmiotów do obciążenia kosztami);
 - d. czy realizowane prace naprawcze podpadają pod rękojmię i gwarancję;
 - e. w przypadku prac w Lokalu - czy kosztem prac naprawczych należy obciążyć Najemcę, czy też obowiązek dokonania prac leży wyłącznie po stronie Zamawiającego jako wynajmującego (zgodnie z Umową Najmu i obowiązującymi przepisami).
24. Przygotowywanie opisu przedmiotu zamówienia do postępowań ofertowych prowadzonych przez Zamawiającego, zgodnych z wewnętrzną procedurą.
25. Monitorowanie procedur legalizacji przyrządów pomiarowych na Nieruchomości.
26. Sporządzanie deklaracji w tym korekt, z tytułu podatku od Nieruchomości, z tytułu wywozu odpadów, opłat za korzystanie ze środowiska (za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych) lub innych Opłat Publicznoprawnych, przekazywanie deklaracji do podpisu Zamawiającego i informowanie go o terminach płatności.
27. Prowadzenie dla każdego z budynków stanowiących przedmiot Umowy książki obiektu budowlanego, zgodnie z Prawem Budowlanym.


NADCA PRACOWNY

28. Przechowywanie i zabezpieczenie dokumentacji dotyczącej Nieruchomości związanej z jej użytkowaniem
29. Dokonywanie regularnych inspekcji i obchodów Nieruchomości Wspólnej w tym urzędzeń, celem wykrycia ewentualnych nieprawidłowości lub usterek wymagających naprawy lub konserwacji. Na odrębne polecenie Zamawiającego Wykonawca dokonuje inspekcji Lokali w uzgodnionym z Właścicielem zakresie.
30. Prowadzenie wykazu Najemców, w tym na podstawie przekazanych przez Zamawiającego umów.
31. Przygotowywanie miesięcznych raportów dla Zamawiającego z realizacji Umowy.
32. Uczestniczenie – na prośbę Zamawiającego - w spotkaniach z udziałem Zamawiającego z Najemcami lub innymi podmiotami.
33. Organizowanie obsługi zgłaszanych przez Najemców lub Zamawiającego usterek lub awarii lub potrzeb dokonania innych prac w Lokalach oraz zapewnienie nadzoru technicznego nad usuwaniem usterek/awarii lub wykonaniem przedmiotowych prac.
34. Wyrabianie kart dostępu oraz pilotów do szlabanów i bram na zlecenie Zamawiającego.

II. USŁUGI TECHNICZNE , KONSERWACJA BIEŻĄCA, USUWANIE AWARII

1. Zakres instalacji objętych świadczeniem usług technicznych:

- 1) Instalacji ppoż typu SAP
- 2) Instalacji elektrycznych zasilających i oświetleniowych
- 3) Systemu wentylacji mechanicznej
- 4) Instalacji CO
- 5) Instalacji chłodu
- 6) Instalacji klimatyzacji
- 7) Instalacji wod-kan
- 8) Elementów stałych obiektu
- 9) Instalacji niskoprądowych
10. Sieci Lan i telefonicznych

2. Harmonogram obsługi technicznej obiektów

- 1) Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK A - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk
 - a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:
 - Nowy Rok (1 stycznia)
 - Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)

Handwritten signature and stamp:
[Signature]
[Stamp]

- Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
- Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
- Święto Pracy (1 maja)
- Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
- Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
- Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)
- Wszystkich Świętych (1 listopada)
- Święto Niepodległości (11 listopada)
- Boże Narodzenie (25 grudnia)
- Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)

b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

2) Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK B - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk

a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:

- Nowy Rok (1 stycznia)
- Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)
- Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
- Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
- Święto Pracy (1 maja)
- Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
- Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
- Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)
- Wszystkich Świętych (1 listopada)
- Święto Niepodległości (11 listopada)
- Boże Narodzenie (25 grudnia)
- Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)

b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

3) Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK C - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk

a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:

- Nowy Rok (1 stycznia)
- Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)
- Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
- Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
- Święto Pracy (1 maja)
- Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
- Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
- Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)



- Wszystkich Świętych (1 listopada)
 - Święto Niepodległości (11 listopada)
 - Boże Narodzenie (25 grudnia)
 - Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)
- b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

3. Obowiązki z zakresu bieżącej konserwacji i usuwania następstw awarii

1) W zakresie utrzymania ruchu

- a. Nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem instalacji technicznych w budynkach.
- b. Nadzór nad elementami wyposażenia instalacji oraz systemów wewnętrznych i zewnętrznych wymagających serwisu i konserwacji zgodnie z dokumentacją techniczną oraz prawem budowlanym.
- c. Nadzór nad monitoringiem systemu SAP w godzinach pracy obsługi technicznej, oraz interwencja w przypadku zaistnienia sytuacji pożarowo niebezpiecznej.
- d. Nadzór nad monitoringiem systemu BMS w tym parametrów urządzeń i systemów.
- e. Nadzór nad właściwą pracą urządzeń i instalacji, kontrola poprawności parametrów mediów (powietrze, woda technologiczna, temperatura ciśnienia).
- f. Przygotowanie oraz realizacja szczegółowego zakresu prac i planu przeglądów i konserwacji okresowych PPM (Planned Preventive Maintenance- PPM) dla obiektów zgodnie z Dokumentacją Techniczno - Ruchową, przepisami prawa Polskiego, wiedzą techniczną dla instalacji, systemów i urządzeń zgodnie z projektami dla Budynków będących przedmiotem Umowy w terminie do 4 miesięcy od momentu rozpoczęcia świadczenia usługi.
- g. Współpraca z jednostkami technicznymi nadrzędnymi funkcjonującymi w ramach ogólnych przepisów bezpieczeństwa technicznego i ppoż., np. PSP, DT, służby Nadzoru Budowlanego, SANEPID, służby kominiarskie i inne.

2) W zakresie przeglądów i konserwacji

- a. przygotowywanie szczegółowego rocznego planu przeglądów i konserwacji okresowych urządzeń, instalacji i wyposażenia obiektu (Planned Preventive Maintenance - PPM).
- b. utrzymywanie instalacji i urządzeń w pełnej sprawności technicznej. Wykonywanie czynności konserwacyjnych w cyklach wynikających z planu przeglądów i konserwacji, zgodnych z wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm. Prowadzenie stosownej dokumentacji w zakresie realizowanego planu przeglądów i konserwacji okresowych.

3) W zakresie usuwania usterek i awarii

- a. Usuwanie bieżących usterek dot. obsługiwanych instalacji (drobne naprawy, korekty nastaw regulatorów i sterowników, uzupełnianie izolacji, wymiana zakupionych

- elementów armatury, udrażnianie instalacji kanalizacyjnych, a także bieżące reagowanie na zgłoszone przez najemców lub Zamawiającego oraz wykryte przez Wykonawcę pozostałe zdarzenia występujące na danym obiekcie).
- b. Nadzór nad wykonywanymi naprawami urządzeń i instalacji objętych istniejącymi gwarancjami lub rękojmią – przez firmy zewnętrzne uprawnione przez Zamawiającego do realizacji prac w ramach zobowiązań gwarancji i rękojmi.
- 4) W zakresie nadzoru nad podwykonawcami
Zapewnienie nadzoru nad serwisami specjalistycznymi dedykowanymi przez Zamawiającego do obsługi i konserwacji instalacji i systemów zgodnie z wymaganiami technicznymi.
- 5) W zakresie prowadzenia dokumentacji i raportowania
Sporządzanie raportów miesięcznych dotyczących zakresu wyszczególnionego w niniejszym załączniku, w tym pracy zainstalowanych na danym obiekcie urządzeń, ilości i jakości interwencji oraz zawierających propozycje i rekomendacje działań zapewniające optymalizację wydajności lub niezawodności urządzeń.
- 6) W zakresie dokonywania usprawnień i udoskonaleń
- Wykonywanie uzgodnionych z Zamawiającym zmian, usprawnień i ulepszeń w obrębie obsługiwanych instalacji i urządzeń.
 - Kreatywne poszukiwanie rozwiązań organizacyjnych i technologii mających na celu obniżanie kosztów funkcjonowania Nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu komfortu użytkowników.
 - Uwzględnianie wszystkich uwag Zamawiającego i użytkowników Obiektu związanych ze świadczonymi usługami.
- 7) W zakresie zagrożeń;
Informowanie Zamawiającego o występujących lub mogących wystąpić awariach, uszkodzeniach i innych zagrożeniach mających związek z instalacjami i urządzeniami oraz podejmowanie w nagłych przypadkach natychmiastowych i samodzielnych działań w celu uchronienia Zamawiającego przed wystąpieniem szkód lub zagrożeń dla użytkowników tj. wykonywanie działań wyprzedzających eliminujących możliwość wystąpienia usterek i awarii.
- 8) Informacje uzupełniające do zakresu Przedmiotu Zamówienia
Firmy pracujące na zlecenie lub na rzecz Wykonawcy nazywane w dalszej części Zewnętrznym Wykonawcą Robót rozumie się kontrahentów, wykonawcę robót, dostawcę towarów i/lub usług, jego pracowników i pracowników zatrudnionego przez niego podwykonawcy, działających na zlecenie Wykonawcy, którzy posiadają odpowiednie kompetencje i wiedzę w zakresie obsługi technicznej, bezpieczeństwa pracy. Zobowiązania Zewnętrznych Wykonawców Robót:
- W przypadku gdy w określonym okresie Zewnętrznego Wykonawcę Robót obowiązuje pełen zakres usługi utrzymania ruchu danego urządzenia, maszyny,

systemu bądź instalacji, w okresie tym Wykonawca sprawuje tylko zdalną kontrolę poprzez monitorowanie parametrów pracy tego urządzenia, maszyny, systemu bądź instalacji poprzez system BMS i o sygnalizowanych w nim usterkach i awariach informuje odpowiednie służby Zamawiającego, po wygaśnięciu zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego z Zamawiającym Wykonawca obejmuje usługą utrzymania ruchu maszynę, urządzenie, system bądź instalacje z wymogami określonymi w niniejszym Przedmiocie zamówienia,

- b. W przypadku gdy w określonym okresie Zewnętrznego Wykonawcę Robót obowiązuje wykonywanie okresowych czynności konserwacyjnych (np. przeglądy konserwacyjne) oraz naprawy awaryjne danego urządzenia, maszyny, systemu bądź instalacji, w okresie tym Wykonawca w ramach Umowy obejmuje to urządzenie, maszynę, system bądź instalację usługą kontroli z zachowaniem wymogów Zamawiającego określonych w niniejszym Przedmiocie zamówienia (np. dyżur, codzienna kontrola, kontrola wykonywana raz w tygodniu, itp.) - o zauważonych usterkach bądź awariach Wykonawca informuje Zamawiającego, po wygaśnięciu zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego z Zamawiającym Wykonawca obejmuje usługą utrzymania ruchu urządzenie, maszynę, system bądź instalacje z wymogami określonymi w niniejszym Przedmiocie zamówienia

9) Procedura w przypadku wystąpienia awarii;

W przypadku wystąpienia awarii maszyny, urządzenia, systemu bądź instalacji objętej zobowiązaniami Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawca postępuje w sposób opisany niniejszego Przedmiotu zamówienia, m.in. w ramach Umowy Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. powiadomienia Zamawiającego o awarii, pisemnie, faxem, telefonicznie lub drogą elektroniczną,
- b. uzgodnienia z w/w służbami Zamawiającego dalszego toku postępowania,
- c. zapewnienia odpowiedniego potencjału technicznego oraz odpowiedniej gotowości do usunięcia skutków awarii oraz do usunięcia awarii,

Handwritten signature and stamp:
[Signature]
[Stamp]

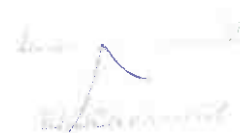
- d. do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót – zabezpieczenia maszyny, urządzenia, systemu bądź instalacji w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii oraz usunąć jej skutki (np. zebranie wody, wyłączenie niesprawnego urządzenia, maszyny, odłączenie niesprawnego systemu lub instalacji, itp.),
- e. w odniesieniu do instalacji, systemów i urządzeń - w przypadku wystąpienia Awarii krytycznej - Wykonawca winien: - zabezpieczyć dany Obszar w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, - zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, - przywrócić funkcjonalność danego Obszaru co najmniej do stanu zapewniającego utrzymywanie parametrów powietrza wewnętrznego w granicach Awarii niekrytycznej aż do czasu podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, - na żądanie Zamawiającego usunąć awarię w sposób i na zasadach uzgodnionych z Zamawiającym. W przypadku wystąpienia awarii związanej z dodatkowymi kosztami materiałowymi lub robocizny koszt leży po stronie Zamawiającego chyba, że źródłem awarii jest zaniedbanie lub błąd Wykonawcy.

10) Materiały eksploatacyjne;

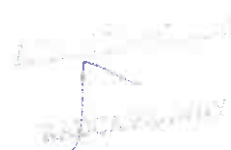
- a. Zamawiający będzie dostarczał **wszystkie** materiały eksploatacyjne służbom eksploatacyjnym technicznym (jak np. filtry oleju, powietrza, filtry zmiękczające, cylindry nawilżaczy parowych, środki uzdatniające, źródła światła itp.) wraz z wymaganą częstotliwością ich wymian.
- b. Zgłaszanie zakupu materiałów eksploatacyjnych do Zamawiającego odbywać się będzie z 1 tygodniowym wyprzedzeniem przez Wykonawcę. Wyjątek stanowią awarie na obiekcie gdzie zgłoszenie zakupu materiału może zostać realizowane w trybie pilnym.

11) Plan przeglądów i konserwacji okresowych - Planned Preventive Maintenance PPM)

- a. wykonawca szczegółowo opracuje harmonogram PPM na podstawie przekazanej dokumentacji w ciągu 90 dni od dnia podpisania PROTOKOŁU przekazania Budynków wraz z infrastrukturą techniczną i informacji dotyczących wykazu maszyn urządzeń, systemów i instalacji wchodzących w zakres Przedmiotu zamówienia w formie tabelarycznej zawierającej dodatkowo informacje określające poziom wymagań Zamawiającego określony w zakresie czynności związanych z utrzymaniem ruchu, zapewnieniem funkcjonalności i niezawodności oraz określające poziom wymagań Zamawiającego podczas napraw awaryjnych.



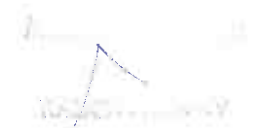
- b. przedmiotowe opracowanie będzie przedmiotem uzgodnienia przez Zamawiającego.
- c. wytyczne dla czynności kontrolnych:
- poszczególne maszyny urządzenia, systemy i instalacje objęte wymogiem sprawowania nad nimi **kontroli codziennej**.
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem sprawowania nad nimi **codziennej sezonowej kontroli tylko w okresie letnim** (maj – październik),
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem sprawowania nad nimi **codziennej sezonowej kontroli tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień),
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **cotygodniowych kontroli**.
- d. Czynności konserwacyjne:
- instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu** (12 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał** (4 przeglądy kwartalne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na pół roku** (2 przeglądy półroczne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w roku** (1 przegląd roczny w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu tylko w okresie letnim** (maj – październik), (6 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał tylko w okresie letnim** (maj – październik) (3 przeglądy kwartalne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień) (9 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień) (3 przeglądy kwartalne w ciągu roku).



12) Procedura czynności Wykonawcy w przypadku wystąpienia awarii urządzenia, systemu lub

instalacji.

- a. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, najemcę, użytkownika wystąpienia awarii maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji, dyżurujące Służby Zamawiającego równoległe z dyżurującymi w obiekcie służbami Wykonawcy, powiadamiają służby serwisowe Wykonawcy dzwoniąc pod wskazany wcześniej przez Wykonawcę nr telefonu awaryjnego Hot-Line, lub systemów elektronicznych (poczta e-mail, sms itp.) zgłoszenie powinno zawierać informacje dotyczące:
- danych osoby zgłaszającej awarię,
 - lokalizacji maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji będących w stanie awarii,
 - stanu prawnego maszyn, urządzeń, systemów i instalacji których awarię stwierdzono, tj. czy objęte są w danej chwili zobowiązaniami gwarancyjnymi Zewnętrznego Wykonawcy Robót,
 - możliwie dokładny opis zauważonych nieprawidłowości w pracy maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji będących w stanie awarii, opis zawierający dokumentację fotograficzną,
 - kontaktu z osobą odpowiedzialną ze strony Zamawiającego za realizację Umowy z Wykonawcą,
 - ewentualnego kontaktu z przedstawicielami Zamawiającego (w celu np. uzyskania dostępu do danego pomieszczenia, obiektu przez wzywane służby serwisowe Wykonawcy).
- b. Czas reakcji służb serwisowych Wykonawcy liczony jest od momentu przyjęcia telefonicznego zgłoszenia o awarii na nr telefonu HotLine Wykonawcy (czynny 24 godziny na dobę w dni robocze, wolne od pracy oraz święta) wymieniony w Umowie.
- c. W przypadku, kiedy skutki awarii zagrażały spowodowaniem lub spowodowały znaczące straty materialne, Wykonawca wraz ze Służbami eksploatacyjnymi Zamawiającego, sporządza Raport awaryjny a także notatkę służbową wraz z dokumentacją fotograficzną najpóźniej w najbliższym dniu roboczym licząc od daty wystąpienia awarii.
- d. Informacje o wystąpieniu awarii maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji Służby eksploatacyjne Zamawiającego mogą uzyskać na drodze m.in.:
- bezpośrednich czynności kontrolnych w/w Służb Zamawiającego (np. obchód kontrolny),
 - zauważenia pojawienia się sygnału alarmowego na komputerowych stacjach monitoringu i nadzoru BMS,
 - zgłoszenia Użytkownika danego Obszaru - zgłoszenia od wykonujących obchód dyżurujących służb Wykonawcy.
- e. W przypadku stwierdzenia bezpośrednio przez personel Wykonawcy (np. podczas czynności kontrolnych lub konserwacyjnych) awarii urządzenia, systemu lub instalacji obiektu, personel Wykonawcy



zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania o tym zdarzeniu Zamawiającego i/lub przedstawiciela Zamawiającego i przystąpić do czynności związanych z usunięciem awarii oraz wezwania służb serwisowych wskazanych wcześniej przez Wykonawcę w ofercie; Od momentu przyjęcia telefonicznego zgłoszenia o wystąpieniu awarii przez Wykonawcę, personel Wykonawcy lub służby serwisowe Wykonawcy zobowiązane są do przywrócenia bezpiecznych parametrów pracy oraz usunięcia awarii przynajmniej w stopniu uniemożliwiającym dalsze postępowanie awarii.

13) **Uwaga 1:** W przypadku awarii urządzeń, systemów i instalacji ogólnobudynkowych objętych zobowiązaniami gwarancyjnymi Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawcę obowiązują tylko wymogi określające czas przystąpienia do usunięcia awarii – sposób oraz czas usunięcia awarii każdorazowo uzgadniane będą z osobami odpowiedzialnymi za egzekucję zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót ze strony Zamawiającego.

- a. W przypadku nie podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót w sposób zgodny z zapisami umowy podpisanej przez Zamawiającego z Zewnętrznym Wykonawcą Robót, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek przywrócić bezpieczne parametry pracy danego urządzenia, systemu lub instalacji bądź dokonać naprawy awaryjnej; usługa ta zostanie rozliczona oddzielnie.
- b. Dodatkowo, niezależnie od zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawca zobowiązany jest do:
 - **w przypadku wystąpienia awarii nie zagrażającej przerwaniem ciągłości pracy** systemu instalacji, maszyny lub urządzenia o podstawowym znaczeniu funkcjonalnym – Wykonawca winien zabezpieczyć miejsce wystąpienia awarii w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót oraz usunąć jej skutki (np. zebranie wody, wyłączenie niesprawnego urządzenia, odcięcie niesprawnej instalacji, spuszczenie czynnika, itp.)
 - **w przypadku wystąpienia awarii zagrażającej przerwaniem ciągłości pracy** systemu, instalacji, maszyny lub urządzenia o podstawowym znaczeniu funkcjonalnym – Wykonawca winien zabezpieczyć miejsce wystąpienia awarii w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, przywrócić bezpieczne parametry pracy

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'ZAKŁAD' and 'STREFA' in a circular arrangement, with a central graphic element.



(poprzez np. odpowiednie przeregulowanie parametrów, zainstalowanie urządzenia zastępczego, itp.) do czasu podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót.

- c. Znaczenie funkcjonalne instalacji lub urządzenia pozostającego w stanie awarii określają osoby odpowiedzialne za egzekucję zobowiązań gwarancyjnych ze strony Zamawiającego, o czym informują Wykonawcę lub Zewnętrznego Wykonawcę Robót i Wykonawcę. Koszty zakupu materiałów użytych do zabezpieczania miejsca awarii oraz kosztu materiałów użytych do usunięcia awarii wraz z robocizną pokrywa Zamawiający na wniosek Wykonawcy.
 - d. Wykonawca sporządza Protokół wykonania usługi z usunięcia awarii na drukach własnych (Protokół Wykonania usługi).
- 14) **Uwaga 2:** Koszty usuwania skutków awarii powstałych w wyniku: dewastacji, nieprawidłowego użytkowania, nieprawidłowego serwisowania, zużycia, pożaru, zalania wodą i innych zdarzeń losowych, które są związane z działaniem tzw. „siły wyższej” pokrywa Zamawiający po uznaniu przez Zamawiającego argumentów przedstawionych w umotywowanym wniosku Wykonawcy.
- a. Koszty zabezpieczenia, naprawy i przywrócenia pracy urządzeń, systemów bądź instalacji pokrywa Zamawiający.
 - b. Z czynności zabezpieczeniowych i naprawczych urządzenia, systemu bądź instalacji, na żądanie Zamawiającego Wykonawca wraz ze Służbami eksploatacyjnymi Zamawiającego sporządza Raport z awarii, a także notatkę służbową najpóźniej w najbliższym dniu roboczym licząc od daty wystąpienia awarii.
- 15) Minimalne wymagania w zakresie dysponowania przez Wykonawcę pracownikami zdolnymi do wykonania zamówienia:
- a. co najmniej jedna osoba, która pełniła funkcję kierownika technicznego przez okres co najmniej 5 lat przed upływem terminu składania ofert
 - b. oraz pracownicy posiadający uprawnienia specjalistyczne w zakresie:
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji, naprawy, montażu urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznej, zgodnie z Gr.1
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji, naprawy, montażu urządzeń instalacji Sanitarnej.
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji urządzeń i instalacji wentylacji, klimatyzacji, zgodnie z Gr.2

