

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest sprawowanie kompleksowej opieki technicznej budynku biurowego, budowli, urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych znajdujących się na nieruchomości, należącej do Zamawiającego, położonej przy ul. Podole 60 w Krakowie, przy dołożeniu najwyższego poziomu staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem interesu gospodarczego Zamawiającego.
2. Budynek biurowy, w którym będzie realizowana usługa, stanowiący własność Krakowskiego Parku Technologicznego sp. z o.o., zlokalizowany jest na nieruchomości przy ul. Podole 60 w Krakowie, położony na działkach ewidencyjnych oznaczonych nr ew. 157/2, 158/2, 195/8, 86/3, 85/3, 84/3, 83/3, 82/3, 81/17, obręb: 38, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr KR1P/00449544/9; KR1P/00449541/8; KR1P/00449546/3.
3. Opieka techniczna powinna być sprawowana przez co najmniej 2 osoby, w sposób zapewniający ich obecność po 8 godzin dziennie, od poniedziałku do piątku, w dni nie będące świętami lub dniami wolnymi od pracy, z tym, że Wykonawca jest zobowiązany do pokrycia w tych przypadkach obecności co najmniej 1 pracownika w godzinach od 7:00 do 18:00 oraz dwóch pracowników w godzinach 10:00 do 14:00. Wszelkie zmiany w tym zakresie mogą być dokonane wyłącznie po akceptacji ze strony Zamawiającego. Niezależnie od powyższego, Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia pogotowia technicznego dostępnego i podejmującego działania 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez wszystkie dni w roku oraz podejmowania czynności związanych z usuwaniem awarii lub usterek z zachowaniem terminów.
W przypadku wystąpienia usterki lub awarii zakłócającej prawidłowe i nieprzerwane funkcjonowanie budynku lub zagrażających życiu lub zdrowiu użytkowników lub mieniu Zamawiającego lub użytkowników budynku lub budowli, Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznego działania, jeśli awaria lub usterka nastąpiła w godzinach obowiązkowej obecności pracowników Wykonawcy w budynku, natomiast w przypadku wystąpienia usterki lub awarii poza godzinami obowiązkowej obecności pracowników Wykonawcy, czas podjęcia działań nie powinien przekraczać 90 minut od momentu zgłoszenia przez system informatyczny Zamawiającego, e-mail lub telefonicznie, wg uznania Zamawiającego.
W przypadku konieczności obecności pracownika Wykonawcy, poza godzinami pracy, Zamawiający pokryje koszty wynagrodzenia pracownika Wykonawcy na podstawie faktury, w której będzie wykazana kwota powiększona o podatek VAT oraz zostanie dołączona kalkulacja.
4. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia, Wykonawca powinien wykonywać wszystkie czynności samodzielnie i bez poleceń Zamawiającego, z wyjątkiem czynności, które mogą powodować konieczność poniesienia wydatku ze strony Zamawiającego.
5. Przedmiot zamówienia obejmuje swym zakresem następujące obowiązki Wykonawcy:
 - 1) utrzymywanie w pełnej sprawności urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych poprzez wykonywanie przeglądów, kontroli oraz inspekcji zgodnie z harmonogramem, który odpowiada wymaganiom określonym przez producenta, dostawcę oraz zapewnia prawidłowe użytkowanie przy uwzględnieniu efektywności i trwałości działania oraz przepisami prawa;
 - 2) wykonywanie wszystkich właściwych, niezbędnych oraz koniecznych czynności mających na celu zapewnienie prawidłowego, bezpiecznego oraz ciągłego funkcjonowania urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych;
 - 3) przeprowadzanie wszelkiego rodzaju inspekcji urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych, jakie powinny zostać przeprowadzone, aby zapewnić bezpieczne i prawidłowe działanie w okresie występującym pomiędzy czynnościami wykonywanymi w ramach przeglądów okresowych;

- 4) wykonywanie wszelkiego rodzaju prac konserwacyjnych dotyczących urządzeń, instalacji, systemów technicznych oraz wyposażenia w zakresie wynikającym z dokumentacji dotyczącej urządzeń, instalacji, systemów technicznych oraz wyposażenia, z uwzględnieniem najwyższej staranności zawodowej;
- 5) bieżące kontrolowanie stanu pokrywy śnieżnej na dachach budynku i budowli oraz niezwłoczne informowanie Zamawiającego o konieczności podjęcia działań w tym zakresie;
- 6) podejmowanie działań mających na celu zapewnienie wypełnienia warunków gwarancji urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych, w szczególności dotyczących bieżącej kontroli, jej weryfikowania, uaktualniania względnie uzupełniania posiadanej dokumentacji wymaganej do zachowania gwarancji oraz podejmowania wszelkich działań niezbędnych w tym zakresie, a także bieżącego pełnego informowania Zamawiającego o działaniach podejmowanych w tym zakresie;
- 7) pełnienie kompleksowych funkcji nadzorczych w zakresie prac wykonywanych przez podwykonawców dotyczących urządzeń, instalacji, systemów technicznych oraz wyposażenia znajdującego się na nieruchomości i stanowiących własność lub będących w wyłącznej dyspozycji Zamawiającego;
- 8) obsługa systemu informatycznego Zamawiającego w zakresie informacji związanych z funkcjonowaniem systemów, instalacji, urządzeń oraz wyposażenia, a także bieżącej korespondencji z Zamawiającymi, klientami Zamawiającego oraz podmiotami świadczącymi usługi dla Zamawiającego w zakresie dotyczącym funkcjonowania systemów, instalacji, urządzeń oraz wyposażenia, w szczególności obsługę zgłoszeń awaryjnych;
- 9) prowadzenie w sposób czytelny, kompleksowy i na bieżąco dokumentacji związanej z wszelkimi prowadzonymi na nieruchomości działaniami typu: przeglądy, inspekcje, konserwacje oraz usuwanie usterek;
- 10) prowadzenie oraz dokonywanie wymaganych wpisów w KOB;
- 11) prowadzenia ksiąg urządzeń podlegających pod UDT;
- 12) prowadzenie rejestru oraz analiza parametrów liczników, urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych oraz przedstawiania ich wyników i wniosków w tym zakresie Zamawiającemu,
- 13) wykonywanie kompleksowych usług doradczych oraz informacyjnych na rzecz Zamawiającego w zakresie urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych, w szczególności w zakresie informowania o terminach, formie i zakresie przeglądów, kontroli oraz inspekcji urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych z uwzględnieniem należytej staranności oraz terminów, które zapewniają możliwość zamówienia i realizacji czynności wynikających z umów Zamawiającego z wykonawcami, regulaminów Zamawiającego oraz przepisów prawa, standardów technicznych, gwarancji oraz dokumentacji technicznej;
- 14) przygotowanie pełnego i kompleksowego opisu przedmiotu zamówienia usług lub dostaw dotyczących materiałów eksploatacyjnych, części zamiennych, wyposażenia, urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych w zakresie, który pozwoli na przeprowadzenie postępowania na wybór Wykonawcy usługi lub dostawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminami wewnętrznymi Zamawiającego, a także wskazanie, na wniosek Zamawiającego, potencjalnych wykonawców;
- 15) pełnienie funkcji doradczej w zakresie postępowań na zamówienia usług lub dostaw dotyczących materiałów eksploatacyjnych, części zamiennych, wyposażenia, urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych w sferze dotyczącej przedstawionej oferty (obszar techniczny) oraz wykazywanego przez potencjalnego wykonawcę doświadczenia;
- 16) reprezentowanie i występowanie w imieniu Zamawiającego przed wszelkimi podmiotami, organami oraz instytucjami przeprowadzającymi kontrolę, inspekcję lub inne czynności podobnego rodzaju, dotyczące urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych Zamawiającego;
- 17) wykonywanie czynności nadzorczych oraz wsparcie techniczne poprzez uczestnictwo w odbiorach i weryfikację jakości wykonanych prac w zakresie prowadzonych prac obejmujących rozbudowę, modernizację, względnie modyfikację instalacji lub urządzeń na nieruchomości;
- 18) bieżące weryfikowanie oraz analizowanie zużycia energii elektrycznej, zużycia gazu, pobierania wody oraz odprowadzania ścieków, a także podejmowanie wszelkich zasadnych i właściwych działań zmierzających do optymalnego ich wykorzystania, w szczególności przedstawianie Zamawiającemu

konkretnych i kompleksowych rozwiązań zmierzających do zmniejszenia optymalnego zużycia i zmniejszenia ponoszonych kosztów przez Zamawiającego,

- 19) prowadzenie, wraz z pełną ewidencją, magazynu części zamiennych, urządzeń, instalacji, elementów wyposażenia w zakresie niezbędnych do utrzymania sprawności i funkcjonowania budynku w zakresie i na zasadach uzgodnionych z Zamawiającym oraz podejmowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym w zakresie bieżącego uzupełniania stanu magazynowego;
- 20) prowadzenie dokumentacji czynności wykonywanych w ramach umowy, w szczególności prowadzenie dziennika zgłoszeń zawierającego wpisy zgłoszeń, zleceń i interwencji, karty kontrolne pomieszczeń technicznych, karty urządzeń, w których będą potwierdzane przeglądy wykonane przez podwykonawców oraz przedkładania jej Zamawiającemu na każde jego żądanie;
- 21) stosowanie się w pełnym zakresie do obowiązującej Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla budynku i budowli objętych przedmiotem zamówienia, w szczególności dokonywanie na bieżąco weryfikacji poprawności działania instalacji, urządzeń oraz wyposażenia, a także pilnowanie obowiązujących terminów legalizacji poszczególnych elementów bezpieczeństwa pożarowego;
- 22) sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu, do końca roku kalendarzowego pełnego harmonogramu przeglądów i inspekcji w kolejnym roku kalendarzowym;
- 23) wykonanie szczegółowej inwentaryzacji systemów, instalacji i urządzeń w terminie 90 dni od dnia rozpoczęcia świadczenia usług w ramach umowy.

6. W zakres kompleksowej opieki technicznej nie wchodzi:

- 1) czynności związane z ochroną środowiska tj. sporządzanie raportów do Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Emisjami, przeprowadzania okresowych kontroli efektywności energetycznej, jednakże Wykonawca jest zobowiązany do zbierania danych potrzebnych do sporządzania raportów do Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Emisjami oraz dokonywania wpisów do Centralnego Rejestru Operatorów ;
- 2) koszty najmu biura dla obsługi technicznej;
- 3) przeprowadzanie kontroli szczelności instalacji gazowej wymagającej specjalistycznych uprawnień;
- 4) wykonywanie okresowego badania sprzętu dielektrycznego;
- 5) udostępnianie podnośnika do prac na wysokościach;
- 6) legalizacja i kalibracja urządzeń pomiarowych zainstalowanych w obiekcie, w szczególności czujników detekcji gazu;
- 7) czyszczenie kanałów instalacji wentylacji oraz opróżnianie i wywóz odpadów z separatorów;
- 8) przeglądy instalacji okablowania strukturalnego oraz centrali telefonicznej;
- 9) serwisy specjalistyczne systemów, instalacji, urządzeń i wyposażenia.

Wykonawca jest jednak zobowiązany na bieżąco informować o konieczności wykonania czynności lub zakupów dotyczących ww. podpunktów, z zachowaniem okresu czasu zapewniającego Zamawiającemu dochowanie terminów wynikających z wewnętrznych regulacji Zamawiającego jak i powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub gwarancji oraz zaleceń producentów lub wykonawców..

7. Usługi świadczone w ramach przedmiotu zamówienia, powinny być prowadzone w taki sposób, żeby zapewnić ciągłe i nieprzerwane funkcjonowanie budynku i budowli, przy pełnej sprawności urządzeń, instalacji oraz systemów technicznych, poza przypadkami losowymi, niezależnymi od Wykonawcy, których nie dało się przewidzieć przy dochowaniu najwyższego stopnia staranności. W przypadku konieczności wyłączenia z eksploatacji budynku, budowli lub ich części, powinno to być poprzedzone pełnym i kompleksowym uzgodnieniem wyłączenia z Zamawiającym w formie zaakceptowanej przez Zamawiającego w danym przypadku (forma telefoniczna, smsowa, mejlowa lub pisemna). W sytuacji zagrażającej życiu lub zdrowiu użytkowników budynku lub też mieniu Zamawiającego lub podmiotów korzystających z budynku, Wykonawca jest uprawniony do wyłączenia z eksploatacji budynku, budowli lub ich części i jest obowiązany do niezwłocznego powiadomienia

o tym Zamawiającego oraz przedstawienia pełnej informacji o przyczynach i okolicznościach wyłączenia.

8. Wykonawca jest zobowiązany przy wykonywaniu wszelkiego rodzaju działań, czynności oraz zaniechań uwzględniać wszystkie mające zastosowanie normy prawne oraz normy bezpieczeństwa obowiązujące w Polsce, dokumentację techniczno-ruchową, dokumentację dotyczącą urządzeń, instalacji wyposażenia, w szczególności wymogi gwarancji i zaleceń producentów i wykonawców, przy zachowaniu najwyższej staranności zawodowej.
9. W zakresie wykonywanych czynności Wykonawca zobowiązany jest do pełnej współpracy z wszelkiego rodzaju podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Zamawiającego oraz z podmiotami korzystającymi z nieruchomości objętych przedmiotem zamówienia za zgodą wyrażoną przez Zamawiającego. W szczególności dotyczy to prowadzenia działań koordynujących w zakresie działań podmiotów świadczących usługi związanych z przeglądami, inspekcjami, naprawami, usuwaniem usterek, prowadzenie innego rodzaju prac związanych z infrastrukturą budynku lub budowli objętych przedmiotem zamówienia. W swoich działaniach Wykonawca nie może, bez zgody Zamawiającego, podejmować z ww. podmiotami własnych ustaleń, które powodowałyby powstanie kosztów po stronie Zamawiającego oraz, które zmieniłyby ustalenia poczynione uprzednio przez Zamawiającego.
10. Pracownicy Wykonawcy powinni posiadać jednolity ubiór zapewniający komfortowe warunki pracy, do którego przypięta jest plakietka ze zdjęciem, wskazaniem imienia i nazwiska pracownika oraz firmy Wykonawcy oraz powinni dysponować bezprzewodowymi urządzeniami telekomunikacyjnymi (telefony komórkowe) zapewniającymi stałą łączność z pracownikami Zamawiającego.
11. Zamawiający zapewni pomieszczenie służbowe dla pracowników Wykonawcy przeznaczone do wyłącznej dyspozycji pracowników Wykonawcy, a Wykonawca będzie zobligowany do jego zaopatrzenia na własny koszt we wszelkiego rodzaju wyposażenie i urządzenia niezbędne do wykonywania usług objętych przedmiotem zamówienia, w szczególności w sprzęt komputerowy oraz narzędzia.
12. Wykonawca będzie zobowiązany w terminie 14 dni od dnia przekazania nieruchomości w ramach realizacji zamówienia do zidentyfikowania wszelkich uchybień w zakresie instalacji i urządzeń technicznych i przekazania ich protokołarnie Zamawiającemu z wyszczególnieniem informacji o rodzaju uchybienia oraz z podaniem propozycji usunięcia uchybienia.
13. Wykaz systemów, instalacji oraz urządzeń technicznych:

Rodzaj systemu, instalacji lub urządzenia	Ilość	Częstotliwość wykonywania przeglądów w roku kalendarzowym	Częstotliwość wykonywania inspekcji w roku kalendarzowym
Instalacje elektryczne			
Agregat prądotwórczy	1szt.	1	52
Baterie kondensatorów	2szt.	1	12
Instalacja odgromowa	kpi	1	2
Rozdzielnia Główna NN	1szt.	1	252
Rozdzielnia SN	1szt.	1	52
Transformatory	2szt.	1	52
Rozdzielnie ogólne	15szt.	1	12
Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne	750	1	12

Zasilacz awaryjny UPS	1	1	252
Instalacje niskoprądowe/Automatyka			
SMS - Safety Management System	kpi	4	252
CCTV / Monitoring	kpi	2	52
BMS	kpi	2	252
Kontrola dostępu	kpi	2	52
Instalacja sterownia oświetlenia w Atrium	kpi	1	2
Sygnalizacja włamania i napadu	kpi	2	252
System parkingowy	kpi	4	12
System wykrywania wycieków	1szt.	2	252
Interkomy	kpi	1	12
System RTV/SAT	kpi	1	2
Instalacje przeciwpożarowe niskoprądowe			
Dźwiękowy System Ostrzeg.	kpi	2	52
System detekcji gazu	kpi	2	52
Gaśnice	ok..60	1	2
Hydranty	ok.. 40	1	2
Drzwi pożarowe	ok.. 20	1	2
Klapy pożarowe	215	1	2
System Alarmu Pożarowego	kpi	4	252
Wentylatory pożarowe	5	1	4
Suche gaszenie	kpi	1	252
System oddymiania	kpi	2	4
Instalacje HVAC			
Klimatyzacja VRV	25szt.zew +212szt. Wew	2	4
Centrale wentylacyjne	7	2	52
Kotłownia	2	2	52
Węzeł cieplny	1kpl	2	52
Kurtyny powietrzne	3szt.	2	12
Pompy WIŁO	10szt.	1	12
Wentylatory bytowe	4	1	12
Chillery	1	2	52
Drycoolery	2	2	52
Splity	17	2	2
Nawilżacze	4	1	252
Instalacje sanitarne			
Separatory tłuszczu	1	2	12
Zestawy hydroforowe	1	1	12
Stacja uzdatniania wody	1	2	52
Instalacja wod.-kan.	kpi	1	4
Inne			
Doki ładunkowe	1	1	252
Okresowe kontrole budowlane	Zgodnie z P B	1	nd
Pomiary termowizyjne	n/d	2	nd

