

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Według oznaczenia Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

50000000-5 – usługi naprawcze i konserwacyjne

50700000-2 – usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych

1. **Przedmiotem zamówienia jest:** świadczenie usługi konserwacji i obsługi technicznej powierzchni biurowej wraz z zapleczem sanitarnym, technicznym, gospodarczym oraz ciągami komunikacyjnymi dla Ośrodka Przetwarzania Informacji – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie w wynajmowanym budynku techniczno-biurowym przy ul. Rychlińskiego 2 w Warszawie, zwanym dalej Obiektem. Nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy śródmieście, przy ul. Rychlińskiego 2.
2. **Ogólna charakterystyka budynku:**

Wynajmowana przez Zamawiającego część biurowa budynku znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu energetycznego – RPZ Batory, zlokalizowanego w części Technicznej Budynku. Część wynajmowana jest częścią typowo biurową o powierzchni 657,23 m<sup>2</sup>, 2-kondygnacyjną bez podpiwniczenia (parter – 40,5 m<sup>2</sup> i I piętro 616,73m<sup>2</sup>):

- a. pomieszczenia: biurowe (2 pomieszczenia typu open space, 5 pokoi, sala spotkań), pomieszczenie recepcji-biura 1 szt. i recepcji-ochrony 1 szt., toalety 3 szt., aneks kuchenny 1 szt., ciągi komunikacyjne, klatki schodowe 2 szt., serwerownia 1 szt., pomieszczenie gospodarcze 3 szt. Obiekt wyposażony jest w dźwig osobowy (windę);
- b. instalacje: elektryczna w tym oświetleniowa, komputerowa, oświetlenia awaryjnego, systemu sygnalizacji pożarowej oraz dźwiękowych systemów ostrzegawczych, systemu zapobiegania zadymieniu, wodno-kanalizacyjna, wentylacji/klimatyzacji, odgromowa.

3. **Godziny i tryb wykonywania prac w Obiekcie:**

- a. **termin realizacji: 9 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy;**

- b. zapewnienie osobistego dyżuru osoby (konserwatora) z ramienia Wykonawcy w Obiekcie trzy dni w tygodniu, tj.: poniedziałek, środa, piątek w godz. 8.00-10.00 do realizacji konserwacji i obsługi technicznej. Zamawiający dopuszcza możliwość zapewnienia dyżuru konserwatora w innych godzinach niż wymienione powyżej, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym;
- c. zapewnienie gotowości konserwatora do interwencji w przypadku awarii (24h/dobę, 7 dni w tygodniu), zapewnienie dyżurów telefonicznych do podjęcia natychmiastowej interwencji naprawczej (czas podjęcia interwencji nie dłuższy niż 1 godz. od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego);
- d. w przypadku potrzeby zapewnienia dodatkowych dyżurów ilości godzin nie przekroczy 150 w czasie realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego.

#### **4. Zakres usług:**

Kontrola, konserwacja i obsługa Obiektu oraz wykonywanie napraw w zainstalowanych urządzeniach i instalacjach zgodnie z poniższymi wymaganiami:

- a. kontrola, konserwacja, utrzymanie i wykonywanie napraw instalacji elektrycznej;
- b. prowadzenie bieżących napraw i konserwacji pomieszczeń biurowych, konserwacji instalacji i urządzeń;
- c. naprawa lub wymiana: opraw żarówkowych, punktów świetlnych, lamp, gniazd wtykowych, włączników, pokręteł itp.;
- d. naprawa lub wymiana: syfonów, podgrzewaczy wody, armatury, akcesoriów i elementów wyposażenia łazienek lub kuchni, zamków w drzwiach, klamek, zawiasów, drzwi, samozamykaczy, itp.;
- e. utrzymanie Obiektu, urządzeń technicznych, instalacji i zainstalowanych urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym (obsługa, nadzór, przegląd, konserwacja, usuwanie nieprawidłowości, zapobieganie awariom);
- f. udrażniania umywalek/zlewozmywaków oraz misek ustępowych; likwidacja przecieków wody, wymiana uszkodzonych elementów; utrzymanie instalacji i urządzeń w stanie sprawnym technicznie i eksploatacyjnie;
- g. wymiana części lub elementów urządzeń zużywających się w trakcie eksploatacji;

- 
- h. wykonywanie drobnych napraw m.in. uzupełnienie obtłuczonych narożników, stopni, tynku, glazury, terrakoty ;
  - i. wymiana materiałów eksploatacyjnych takich jak: uszczelki, filtry, pokrywy, wkładki bezpiecznikowe, cewki, styczniki, przekaźniki, żarówki, świetlówki itp.;
  - j. naprawa i uzupełnianie listew maskujących okablowanie, naprawa i wymiana narożników oraz listew przypodłogowych;
  - k. przegląd, konserwacja, naprawa sprzętu elektrycznego: niszczarki, grzejniki elektryczne, wentylatory, zmywarka, kuchenka mikrofalowa;
  - l. przegląd i konserwacja drzwi i okien (min. regulacja, smarowanie, naprawa lub wymiana samozamykaczy, zamków, klamek, zawiasów itp.);
  - m. wykonywanie drobnych prac ślusarskich, stolarskich i malarskich;
  - n. naprawa mebli po okresie gwarancyjnym, dorabianie drobnych elementów mebli, półek, tablic, wieszaków, montaż i instalacja we wskazanym miejscu,
  - o. dorabianie kluczy;
  - p. drobne prace remontowe: malowanie ścian i sufitów ok. 120 m<sup>2</sup> wraz z przeprowadzeniem prac towarzyszących (zabezpieczenie folią ochronną i taśmami malarskimi otoczenia przed zabrudzeniem farbą, oczyszczenie, usunięcie wszelkich luźnych łuszczących się fragmentów starej farby, usuwanie wszelkich luźnych fragmentów tynku, uzupełnienie ubytków tynku, wyrównywanie powierzchni, gruntowanie, usunięcie zabrudzeń i śmieci z obrębu prowadzonych prac);
  - q. naprawa powierzchni podłóg pokrytych wykładziną dywanową, podłogą techniczną, PCV, gresem, itp. (m.in. uzupełnianie ubytków, podklejanie, wymiana uszkodzonych/zużytych elementów);
  - r. naprawa i wymiana uszkodzonych pieców konwektorowych typ: airelec, atlantic;
  - s. naprawy uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowego użytkowania wyposażania Obiektu, w tym uszkodzonych mechanicznie instalacji znajdujących się w Obiekcie, czy też elementów budowlanych Obiektu.

#### 5. Wymagania organizacyjne, jakościowe i techniczne wobec Wykonawcy:

- a. oddelegowany do Zamawiającego konserwator musi posiadać uprawnienia w zakresie eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych do 1 kV, uprawnienia do



- 
- pracy na wysokości, posiadać wiedzę, doświadczenie i praktykę z zakresu eksploatacji, obsługi i konserwacji obiektów oraz zainstalowanych w nich urządzeń i systemów,
- b. oddelegowany konserwator w każdym dniu swoją pracę powinien zacząć od obchodu Obiektu (w szczególności: sanitariatów, pomieszczeń socjalnych, ciągów komunikacyjnych) i usuwania bieżących awarii, zapobiegania awariom, realizacji prac priorytetowych zleconych przez koordynatora Zamawiającego (osobę wyznaczoną do nadzoru ze strony Zamawiającego),
  - c. wykonywanie prac na wysokości przez osobę oddelegowaną z ramienia Wykonawcy posiadającą uprawnienia do pracy na wysokości,
  - d. wyznaczenie koordynatora Wykonawcy (osoby z ramienia Wykonawcy sprawującej nadzór nad wykonywanym zamówieniem),
  - e. koordynator Wykonawcy powinien min. dwa razy w miesiącu (1-4 oraz 14-18 dzień miesiąca) pojawić się na Obiekcie, u konserwatora oraz u koordynatora Zamawiającego w celu kontroli i koordynacji realizowanych prac wykonywanych przez konserwatora lub osoby wyznaczone do realizacji prac przez Wykonawcę.
  - f. przekazywanie uwag i nieprawidłowości pracy urządzeń, instalacji oraz innych usterek oraz propozycji ich rozwiązania do koordynatora Zamawiającego;
  - g. w dniach obecności konserwatora na Obiekcie prowadzenie przez konserwatora dziennika wykonanych prac, który będzie zawierał m.in. informacje nt. rodzaju i miejsca wykonanych prac. Dziennik powinien zawierać pole do uzupełnienia informacji przez konserwatora oraz pole na uwagi do wypełnienia przez koordynatora ze strony Wykonawcy. Konserwator musi każdorazowo po zakończonej pracy dostarczać uzupełniony dziennik do koordynatora Zamawiającego;
  - h. konserwator może zostać zastąpiony wyłącznie przez osobę:
    - przeszkoloną z zakresu obsługi i znajomości Obiektu przez konserwatora sprawującego konserwację w Obiekcie;
    - posiadającą uprawnienia w zakresie eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych do 1 kV, posiadającą uprawnienia do pracy na wysokości, posiadającą wiedzę, doświadczenie i praktykę z zakresu eksploatacji, obsługi i konserwacji obiektów oraz zainstalowanych w nich urządzeń;

- 
- zgłoszoną pisemnie (ew. e-mailowo) przed rozpoczęciem pracy z imienia i nazwiska przez koordynatora wykonawcy do pełnienia zastępstwa, z określeniem jego terminu.
  - i. wykonywanie drobnych prac remontowych w terminie wskazanym przez koordynatora Zamawiającego i na jego zlecenie przez konserwatora w godzinach jego pracy;
  - j. zapewnienie we własnym zakresie do wykonywania usługi odpowiedniego sprzętu i narzędzi (m.in. wiertarka, wkrętarka akumulatorowa, wyrzynarka, szlifierka, spawarka, śrubokręty, pilniki, wiertła, klucze, młotki, kombinerki, brzeszczoty, pistolet do zszywek, poziomice, drabiny, sprężyna itp.);
  - k. zapewnienie konserwatorowi zapasu materiałów eksploatacyjnych i naprawczych oraz innych zużywających się podczas eksploatacji m.in. uszczelki, wkładki bezpiecznikowe, cewki, styczniki, przekaźniki, żarówki, świetlówki, kontakty, gniazdka, klamki, wkładki do zamków, kółka do szafek, zamki do szafek, kleje, smary, gipsy, silikon, gładzie, zaprawy, taśmy, farby, artykuły do malowania, gwoździe, śruby, wkręty, kołki, zszywki itp.;
  - l. zapewnienie we własnym zakresie konserwatorowi i innym osobom z ramienia Wykonawcy wykonującym usługę u Zamawiającego czystej i estetycznej odzieży ochronnej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Wykonawcy;
  - m. wykonywanie usług na wysokim poziomie jakościowym z zastosowaniem materiałów i urządzeń technicznych z certyfikatami obowiązującymi aktualnie w Polsce o dopuszczeniu do stosowania w tego typu usługach (BHP, PZH, ppoż.);
  - n. wykonywanie napraw, remontów i robót zabezpieczających niewymagających wymiany całych urządzeń i tras kablowych;
  - o. koszty związane z konserwacją i obsługą techniczną m.in. przeprowadzeniem kontroli, diagnostyk, napraw (koszt robocizny) ponosi Wykonawca i koszty te należy uwzględnić w cenie usługi. Wyjątek stanowią koszty związane z kontrolą, diagnostyką i naprawą sprzętu AGD, serwisem ekspresu do kawy oraz koszty związane z usunięciem poważnej awarii;
  - p. koszty związane z utylizacją zdemontowanych materiałów i urządzeń oraz koszty związane z realizacją zakupów, tj. uzgodnienie, wybór w sklepie, dostawa do siedziby Zamawiającego, itp., ponosi Wykonawca - koszty te należy uwzględnić w cenie usługi. Koszty zakupionych części, materiałów i urządzeń będą podlegać rozliczeniu i refundacji



- 
- przez Zamawiającego, pod warunkiem ich uprzedniego uzgodnienia i akceptacji przez koordynatora Zamawiającego;
- q. wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody w związku z realizacją usług oraz w skutek innych działań osób oddelegowanych przez Wykonawcę do OPI PIB.