

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

(zwany dalej „OPZ”)

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie na nieruchomościach Zamawiającego Usługi utrzymania w należyтым stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji kanalizacji deszczowej oraz instalacji grzewczych, w tym wszystkich wchodzących w ich skład urządzeń i elementów, oraz zapewnienie Materiałów do Napraw i Konserwacji.
2. Przedmiot zamówienia uwzględnia budynki Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego:
 - 1) Warszawa, pl. Bankowy 3/5 – 5 746,02 m².
 - 2) Warszawa, al. Solidarności 81 – 7 256,66 m²;
 - 3) Warszawa, ul. Marszałkowska 3/5 – 7 262,88 m²;
 - 4) Warszawa, al. Jerozolimskie 28 – 4 102,37 m²;
 - 5) Warszawa, ul. Floriańska 10 – 2 592,00 m²;
 - 6) Warszawa, ul. Nowoursynowska 164A – 118 m²;
 - 7) Warszawa, ul. Krucza 5/11 – 1 696,50 m²;
 - 8) Warszawa, ul. Andersa 30 – 432,00 m²;
 - 9) Zielonka, ul. 11 Listopada 2 – 2 346,53 m²;
 - 10) Nowe Grobice, Główna 10 – 2 035,64 m².Objęte wpisem do Rejestru zabytków z nadzorem Konserwatora Zabytków:
 - 1) Warszawa, pl. Bankowy 3/5;
 - 2) Warszawa, al. Solidarności 81;
 - 3) Warszawa, ul. Marszałkowska 3/5;
 - 4) Warszawa, al. Jerozolimskie 28;
 - 5) Warszawa, ul. Floriańska 10;Znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków GEZ):
 - 1) Warszawa, ul. Nowoursynowska 164A;
 - 2) Warszawa, ul. Krucza 5/11;
 - 3) Warszawa, ul. Andersa 30.
3. Wykonawca będzie zobowiązany m. in. do pełnienia 8 godzinnego dyżuru w każdy dzień roboczy w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie, w godzinach od 8:00 do 16:00. Osoby pełniące dyżur mogą być oddelegowane do usuwania awarii lub wykonywania napraw w obiektach wskazanych w wykazie I.2.1) -10).
4. W sytuacjach awaryjnych lub wymagających wsparcia osoby pełniącej dyżur w dni

robotnicze oraz w dni wolne od pracy, Wykonawca zapewni udział w wymaganym zakresie:

- 1) w godzinach pracy Zamawiającego 8.00-16.00- w czasie reakcji do ... minut od momentu otrzymania zgłoszenia przez Zamawiającego - zgodnie z ofertą Wykonawcy,
 - 2) poza godzinami pracy Zamawiającego, tj. w godzinach 16.00-8.00 i w dni wolne od pracy dla Zamawiającego – w czasie reakcji do ... minut od momentu otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego – zgodnie z ofertą Wykonawcy.
5. W sytuacjach napraw:
- 1) niezwłocznie, nie później niż w terminie od momentu otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego lub zidentyfikowania Awarii przez osobę pełniącą dyżur.
 - 2) w terminie Uzgodnionym z Zamawiającym jeżeli nie jest możliwe niezwłoczne dokonanie Naprawy z przyczyn technicznych albo niezależnych od Wykonawcy.
6. Udział w przeglądach i udział w odbiorach prac budowlanych i remontowych wykonywanych na rzecz Zamawiającego w terminach wskazanych przez Zamawiającego po zgłoszeniu przez Zamawiającego konieczności udziału w przeglądzie lub odbiorze w godzinach dostosowanych do potrzeb Zamawiającego, z uwzględnieniem pracy w godzinach nocnych lub w dni wolne od pracy.
7. Wykonawca będzie uczestniczył w przeglądach technicznych budynków oraz niezwłocznie wykonywał wynikające z nich zalecenia w zakresie instalacji i urządzeń objętych przedmiotem zamówienia po zgłoszeniu przez Zamawiającego konieczności udziału w przeglądzie. Termin przeglądu oraz godziny zostaną dostosowane do potrzeb Zamawiającego z uwzględnieniem godzin nocnych lub w weekendów.

II. DEFINICJE

- 1) **Instalacje** – instalacje elektryczne, instalacje wodno-kanalizacyjnych, instalacje kanalizacji deszczowej oraz instalacje grzewcze, opisane w pkt 13-16, w tym wszystkie wchodzące w ich skład urządzenia i elementy;
- 2) **Usługa** – utrzymanie w należyтым stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej Instalacji;
- 3) **Konserwacja** – wszelkie czynności mające na celu utrzymanie w należyтым stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej Instalacji niebędące Naprawą i Kontrolą, obejmujące wymianę elementów zużywalnych, takich jak m.in. oświetlenie i osprzęt elektryczny, dla przedmiotowych Instalacji.

- 4) **Awaria** – każda niesprawność Instalacji uniemożliwiająca bądź utrudniająca ich funkcjonowanie niezależnie od przyczyny jej powstania, w tym wady i szkody spowodowane przez Wykonawcę;
- 5) **Naprawa** – usunięcie Awarii w celu przywrócenia pełnego funkcjonowania Instalacji;
- 6) **Materiały** – wszelkie urządzenia i elementy Instalacji oraz ich części, w tym elementy zużywalne, których koszt ponosi Zamawiający w ramach kosztu zakupu Materiałów, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 Umowy;
- 7) **Materiały eksploatacyjne** – zużywalne produkty potrzebne do bieżącej pracy Instalacji i konieczne do dokonania Napraw, które Wykonawca jest zobowiązany zapewnić w ramach wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy, w szczególności: gips, drut do spawania, farby, gaz propan butan, kit uszczelniający, klej butaprenowy, nakrętki, podkładki, kołki rozporowe, papier ścierny, pasta lutownicza, cyna, piasek, konopie, gwoździe, śruby, taśma izolacyjna, odcinki przewodów, wkręty, wazelinę techniczną, elektrody do spawania, farbę olejną, farbę miniową, czyściwo, koszulki igielitowe, klamerki do mocowania przewodów, uchwyty paskowe do przewodów, uchwyty drutowe do przewodów, tlen, acetylen, zaprawa cementowa, glina budowlana, uszczelki do zaworów, włókno konopne długie, pasta uszczelniająca, etc.;
- 8) **Wymiana** – dokonywana w ramach Naprawy lub Konserwacji wymiana Materiału;
- 9) **Przeglądy** – przeglądy techniczne dokonywane w budynkach Zamawiającego przez Wykonawcę jak również podmioty trzecie;
- 10) **Kontrola** – ocena stanu technicznego Instalacji, wykonywana zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 11) **Zgłoszenie** – poinformowanie przedstawicieli Wykonawcy, wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 2 Umowy, przez przedstawicieli Zamawiającego, wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 Umowy, o konieczności wykonania Usługi, z zastrzeżeniem, że Zgłoszenia mogą być dokonywane bezpośrednio osobie pełniącej dyżur oraz osobom wysłanym do wykonania Usługi w wyniku dokonanego wcześniej Zgłoszenia; w dni wolne od pracy oraz dni robocze w godzinach od 16:00 do 08:00 Zgłoszenia mogą dokonać pracownicy Zamawiającego nie wymienieni w § 9 ust. 1 pkt 1 Umowy oraz pracownicy firmy świadczącej usługę ochrony na rzecz Zamawiającego;
- 12) **Książka Napraw i Konserwacji** – dokument stanowiący wykaz czynności wykonanych przez Wykonawcę w danym dniu uwzględniający informacje w zakresie rodzaju oraz ilość Materiałów użytych do wykonania Napraw; wzór strony Książki napraw i konserwacji stanowi załącznik nr 7 do Umowy, a każda kolejna strona musi być odpowiednio ponumerowana w porządku chronologicznym;

- 13) **Instalacja elektryczna** – system przewodów, urządzeń i zabezpieczeń, który służy do bezpiecznego przesyłania energii elektrycznej z sieci do gniazdek, oświetlenia i innych odbiorników wewnątrz budynku, wraz z tymi odbiornikami, obejmujący m.in. przyłącza, rozdzielnie, rozdzielnice, przewody, gniazdka, łączniki i zabezpieczenia, a jej prawidłowe działanie jest kluczowe dla bezpieczeństwa i funkcjonalności obiektu;
- 14) **Instalacja wodno-kanalizacyjna** – system służący do zaopatrzenia budynków w wodę oraz odprowadzenia z niego ścieków i zużytej wody;
- 15) **Instalacja kanalizacji deszczowej** – system służący do odprowadzania wód opadowych z dachów, tarasów i terenów przyległych do kanalizacji ogólnospławnej lub wyodrębnionej kanalizacji deszczowej, o ile występuje;
- 16) **Instalacja grzewcza** – system służący do ogrzewania budynku i wody użytkowej, przy czym instalacja grzewcza obejmuje urządzenia grzewcze i sterujące, system dystrybucji (m.in. rury, przewody) oraz odbiorniki (np. grzejniki); w budynkach objętych konserwacją źródłem ciepła są węzły cieplne, piece elektryczne, kotłownie gazowe, bojlerzy zgodnie z informacją wskazaną w **pkt V OPZ**.
- 17) **Waloryzacja** – o której mowa w § 7 oraz § 8 Umowy;

III. WYKAZ CZYNNOŚCI OBJĘTYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ

A. INSTALACJA GRZEWcza

Usługi polegające na eksploatacji, konserwacji, naprawach oraz usuwaniu awarii.

Utrzymanie urządzeń i instalacji grzewczych (w tym centralnego ogrzewania z uwzględnieniem węzłów cieplnych, ogrzewania elektrycznego, instalacji gazowej w tym kotłowni gazowej) we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich maksymalną sprawność, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zaleceniami Dokumentacji Techniczno-Rozruchowej, a w szczególności:

1. Konserwacja węzłów c.o. budynkach przy:
 - 1) pl. Bankowym 3/5 w Warszawie,
 - 2) al. Solidarności 81 w Warszawie,
 - 3) ul. Marszałkowskiej 3/5 w Warszawie,
 - 4) al. Jerozolimskich 28 w Warszawie,
 - 5) ul. Floriańskiej 10 w Warszawie.
2. Utrzymanie instalacji grzewczej w należytym stanie technicznym i użytkowym.
3. Usuwanie miejscowych przecieków na instalacji grzewczej (dotyczy rur, urządzeń, osprzętów w tym m.in. poprzez wymianę elementów instalacji, uszczelnianie połączeń, naprawy mocowań, wymiany uszczelek itp.).

4. Naprawa lub wymiana uszkodzonych lub niesprawnych elementów instalacji grzewczej, włącznie z wymianą rur, zaworów (piony, poziomy, rozgałęzienia) i urządzeń.
5. Naprawa lub wymiana elementów instalacji grzewczej, w oparciu o zalecenia pokontrolne (w tym wynikające z przeglądu okresowego).
6. Usuwanie niedogrzewań na skutek niedrożności:
 - 1) przed i po sezonie grzewczym (minimum 2 x w roku) płukanie filtrów, odmulaczy, wymienników oraz instalacji węzła c.o.,
 - 2) chemiczne płukanie urządzeń, instalacji węzła – w przypadku wystąpienia takiej konieczności,
 - 3) przed i po sezonie grzewczym (minimum 2 x w roku) czyszczenie siatki filtrów i odmulaczy,
 - 4) wymiana filtrów osadnikowych.
7. Usuwanie niedogrzewań poprzez ustalanie właściwego ciśnienia dyspozycyjnego po stronie wody sieciowej i instalacyjnej - regulacja hydrauliczna węzła cieplnego.
8. Regulacja urządzeń automatycznych poprzez ustalenie odpowiednich nastaw (ustawienia czujnika pogodowego wg. potrzeb Zamawiającego).
9. Dokonywanie korekt nastaw zaworów regulacyjnych (limitujących przepływ wody sieciowej) w uzgodnieniu z Zamawiającym.
10. Okresowe przełączenie pracy pomp obiegowych.
11. Kontrola działania zaworów bezpieczeństwa i sprawdzanie ich nastaw.
12. Współpraca z serwisem urządzeń wymaganych przez producentów urządzeń zamontowanych w węzłach cieplnych.
13. Konserwacja urządzeń węzłów zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową.
14. Kontrola prawidłowości działania urządzeń w węzłach cieplnych, w sezonie grzewczym co najmniej raz na tydzień.
15. Kontrola prawidłowości działania urządzeń zabezpieczających (nastawy termików, wyłączników p. porażeniowych).
16. Sprawdzanie czystości urządzeń węzła cieplnego, wykonanie czyszczenia w przypadku mocnego zakurzenia.
17. Przegląd instalacji i urządzeń węzła cieplnego w zakresie sprawności działania minimum raz w roku w tym poinformowanie pisemnie Zamawiającego o wykonaniu zadania i stwierdzonych uwagach odnośnie stanu technicznego urządzeń węzła i instalacji nie później niż do 30 kwietnia roku kalendarzowego.
18. Przygotowanie instalacji i urządzeń węzła cieplnego do sezonu grzewczego, w tym poinformowanie pisemne Zamawiającego o wykonaniu tej czynności do 15 września roku kalendarzowego.

19. Typowanie wymienników ciepła do czyszczenia (płukania chemicznego).
20. Konserwacja ciepłomierzy.
21. Powtórne uwierzytelnienie ciepłomierzy (po awarii lub upływie okresu uwierzytelnienia).
22. Uzupelnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania robót konserwacyjnych.
23. Uzupelnienia powloki farby antykorozyjnej urzadzzeń i rurociągów uszkodzonej podczas wykonywania robót konserwacyjnych.
24. Uzupelnianie oleju w tulejach termometrów.
25. Uzupelnienie wody w instalacji węzłów (odpowietrzanie) i uruchamianie węzłów.
26. Odpowietrzanie instalacji c.o. i poszczególnych urzadzzeń, w tym grzejników, wymiana niesprawnych zaworów grzejnikowych, odpowietrzników, itp., usuwanie przyczyn niedogrzenia pomieszczeń biurowych.
27. Naprawa lub wymiana grzejników wraz z wymianą elementów, podłaczenie grzejników wraz z modyfikacją podlaczeń instalacji w przypadku braku możliwości podlaczenia aktualnego modelu grzejnika.
28. Typowanie urzadzzeń węzłów cieplnych do remontu.
29. Zabezpieczanie miejsca usterki /awarii, a w razie konieczności wymiana elementów instalacji (w tym m.in. rur, zaworów, urzadzzeń).
30. Konserwacja, naprawa lub wymiana pieca elektrycznego, instalacji i urzadzzeń współpracujących (w tym osadnika) na obiekcie przy ul. Nowoursynowskiej 164A w Warszawie.
31. Konserwacja kotłowni gazowej na obiektach
 - 1) Zielonka, ul. 11 Listopada 2,
 - 2) Nowe Grobice, ul. Górna 13.
32. Okresowe przeglądy i konserwacja kotłowni uwzględniająca m.in.:
 - 1) analizę spalin,
 - 2) czyszczenie kotłów
 - 3) czyszczenie palników
 - 4) regulacja parametrów spalania, w razie konieczności
 - 5) kontrola aparatury kontrolna pomiarowej
 - 6) kontrola braku płomienia,
 - 7) kontrola braku wody (w przypadku braku konieczność uzupelnienia wody w instalacji),
 - 8) kontrola szczelności instalacji gazowej,
 - 9) kontrola zaworu bezpieczeństwa kotłów.
33. Naprawa lub wymiana uszkodzonych lub niesprawnych elementów instalacji

- gazowej, przy czym wymiana po zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
34. Współpraca z serwisem urządzeń wymaganych przez producentów urządzeń (naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne).
 35. Współpraca z UDT przy wymaganych przeglądach, obecność w trakcie przeglądu UDT.
 36. Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji grzewczej. polegające na konserwacji lub usuwaniu awarii, wykonywane na zgłoszenie przez Zamawiającego.

B. INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA

Usługi polegające na eksploatacji, konserwacji, naprawach oraz usuwaniu awarii. Utrzymanie urządzeń i instalacji wodno-kanalizacyjnych we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich maksymalną sprawność, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zaleceniami Dokumentacji Techniczno-Ruchowej, a w szczególności:

1. Kontrola szczelności, kontrola przepustowości instalacji i urządzeń.
2. Utrzymywanie kanalizacji sanitarnej w należyтым stanie technicznym i użytkowym, w tym odpowietrzanie, udrażnianie, wymiana poszczególnych elementów instalacji.
3. Bieżące udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych na terenie budynków MUW do pierwszej studzienki przed budynkiem, w tym przy użyciu sprzętu specjalistycznego.
4. Kontrola oraz ustalenie przyczyny przecieku na instalacji wodnej oraz kanalizacyjnej, w tym przy użyciu sprzętu specjalistycznego.
5. Doraźne zabezpieczanie miejsca awarii.
6. Usuwanie przecieków na instalacji wodnej na pionach i poziomach łącznie z wymianą poszczególnych elementów m. in. rury, zawory, uszczelek, syfonów, kolanek oraz innych elementów stanowiących część instalacji.
7. Usuwanie miejscowych przecieków na pionach i poziomach kanalizacji łącznie z wymianą poszczególnych elementów z uwzględnieniem m.in. rur, rewizji oraz innych elementów stanowiących część instalacji.
8. Naprawa lub wymiana uszkodzonych lub niesprawnych elementów instalacji wodno-kanalizacyjnej, włącznie z wymianą rur, zaworów, uszczelek.
9. Naprawa lub wymiana elementów instalacji wodno-kanalizacyjnej, w oparciu o zalecenia pokontrolne (w tym wynikające z przeglądu okresowego).
10. Naprawa lub wymiana armatury i urządzeń (w tym bojlerów), przy czym wymiana po zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

11. Naprawa lub wymiana uchwytów, elementów podtrzymujących instalację wodno-kanalizacyjną.
12. Wymiana zaworów odcinających, regulacyjnych, modyfikacja instalacji w celu doposażenia instalacji w nowy zawór.
13. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas eksploatacji lub podczas wykonywania robót konserwacyjnych.
14. Konserwacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych lub niesprawnych elementów instalacji wodnej hydrantowej (w tym m.in. rury, zawory, izolacja, mocowanie instalacji).
15. Zabezpieczanie instalacji i urządzeń przed mrozem.
16. Doraźne modyfikacje instalacji wodno-kanalizacyjnej w celu wykonania podłączenia dodatkowych urządzeń m.in. zmywarka, pralka, dyspozytor wody itp.
17. Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji wodno-kanalizacyjnych, polegające na konserwacji lub usuwaniu awarii, wykonywane na zgłoszenie przez Zamawiającego.

C. INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Usługa polegająca na bieżącej konserwacji instalacji kanalizacji deszczowej w tym wylotów, kratki, wpustów, rynien i rur spustowych, studni, w celu utrzymania stałej przepustowości i szczelności wszystkich elementów instalacji, sprawdzanie i czyszczenie czyszczaków rynnowych, nie rzadziej niż raz na kwartał, w tym wymiana uszkodzonych lub niesprawnych elementów. W tym przy użyciu sprzętu specjalistycznego z uwagi na prace na wysokości lub niedrożność.

D. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Usługi polegające na eksploatacji, konserwacji, naprawach oraz usuwaniu awarii. Utrzymanie urządzeń i instalacji elektrycznej we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich maksymalną sprawność, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zaleceniami DTR, a w szczególności:

1. Naprawa lub wymiana uszkodzonych lub niesprawnych opraw oświetleniowych (w tym oświetlenia awaryjnego), żarówek, bezpieczników, osprzętu elektroinstalacyjnego oraz podłączenia urządzeń elektrycznych i innych odbiorników elektrycznych.
2. Wymiana opraw oświetleniowych wskazanych przez Zamawiających, z uwzględnieniem drobnej modyfikacji instalacji elektrycznej z uwagi na typ zakupionej oprawy.
3. Naprawa lub wymiana instalacji, osprzętu oraz lamp oświetleniowych terenu

zewnątrznego. W tym przy użyciu sprzętu specjalistycznego z uwagi na prace na wysokości.

4. Usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie przeglądów stanu technicznego budynków.
5. Naprawa lub wymiana osprzętu elektroinstalacyjnego¹ budynku w tym m.in. włączników, gniazd, bezpieczników, rozdzielnic, puszek elektrycznych. itp.
6. Naprawa lub wymiana elementów instalacji elektrycznej, w tym m.in. kabli, złączek, itp.
7. Uzupelnienie brakujących puszek elektrycznych.
8. Uzupelnienie brakujących elementów lub wymiana obudów rozdzielnic.
9. Naprawa lub wymiana wyłączników zmierzchowo-czasowych, czujek ruchu, opraw oświetleniowych z czujnikiem ruchu.
10. Doraźna modyfikacja instalacji w celu montażu pojedynczych czujek ruchu, opraw oświetleniowych z czujką ruchu.
11. Konserwacja urządzeń do kompensacji energii biernej, w szczególności wymiana filtrów, kontrola stanu technicznego urządzenia.
12. Współpraca z serwisem urządzeń wymaganych przez producentów urządzeń zamontowanych na budynkach.
13. Lokalizowanie uszkodzeń instalacji elektrycznych.
14. Współpraca z Zakładem Energetycznym w zakresie konserwacji podstacji.
15. Nadzór i konserwacja rozdzielni i rozdzielnic elektrycznych.
16. Zabezpieczenie ciągłości ruchu w zakresie sprawności przyłączy elektrycznych.
17. Sprawdzanie urządzeń instalacyjnych takich jak wyłączniki różnicowo-prądowe, zgodnie z zaleceniami producenta i przepisami eksploatacji urządzeń elektrycznych i udokumentowanie ich w książce konserwacji instalacji.
18. Wykonanie badań sprzętu ochronnego izolującego (rękawice gumowe elektroizolacyjne, półbuty i kalosze gumowe dielektryczne, chodniki gumowe) i prowadzenie prawidłowej gospodarki sprzętem ochronnym.
19. Niezwłoczne informowanie zamawiającego o nieprawidłowościach i awariach w pracy poszczególnych instalacji i urządzeń.
20. Demontaż i montaż opraw oświetleniowych lub elementów opraw oświetleniowych (np. kloszy) zainstalowanych wewnątrz i na zewnątrz budynków objętych umową oraz rastrów minimum raz w roku w związku z planowanym czyszczeniem zgodnie

¹ **Osprzęt elektroinstalacyjny** to zespół elementów, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych w budynkach. Obejmuje on różnorodne urządzenia, m.in. takie jak gniazdka, wyłączniki, rozdzielnie czy zabezpieczenia, które są niezbędne dla bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowania obiektów.

z potrzebami Zamawiającego.

21. Demontaż i montaż oświetlenia, osprzętu lub urządzeń w okresie prowadzenia prac remontowych w budynkach objętych przedmiotem zamówienia.
22. Wykonywanie raz na kwartał przeglądu wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic, w tym:
 - 1) odkurzenia wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - 2) konserwacji (przesmarowanie, dociągnięcie zacisków itp.) wszystkich złącz instalacji elektrycznych (puszki, rozdzielnice itp.), instalacji odgromowej i wyrównawczej.

E. INSTALACJA ODGROMOWA

Naprawa instalacji odgromowej, w tym wymiana uszkodzonych, skorodowanych elementów oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądu okresowego budynku.

F. POZOSTAŁE USŁUGI

Usługi polegające na eksploatacji, konserwacji, naprawach oraz usuwaniu awarii wymienionych poniżej instalacji wraz z urządzeniami. Utrzymanie tych urządzeń i instalacji we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich maksymalną sprawność, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zaleceniami Dokumentacji Techniczno-Ruchowej, a w szczególności:

1. Konserwacja, wymiana lub naprawa elektronicznych zamków szyfrowych, niestanowiących elementu zintegrowanego z Systemem Kontroli Dostępu.
2. Montaż pojedynczych zamków szyfrowych, niestanowiących elementu zintegrowanego z Systemem Kontroli Dostępu po zgłoszeniu przez Zamawiającego, przy czym koszt zakupu urządzenia po stronie Zamawiającego
3. Konserwacja, wymiana lub naprawa instalacja domofonowa na obiekcie Nowe Grobice
4. Konserwacja, wymiana lub naprawa elektrozaczepów w drzwiach wejściowych wewnętrznych lub zewnętrznych. Przy czym koszt zakupu elektrozamka stanowi koszt Zamawiającego.

IV. OGÓLNE DANE O OBIEKTACH

1. Kompleks budynków zlokalizowany przy pl. Bankowym 3/5 w Warszawie

Budynki znajdują się w rejestrze zabytków pod numerem A-468, A-469/1 i objęte są nadzorem konserwatora.

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa.

Powierzchnia łączna 13 002,68 m² (w tym pl. Bankowy 3 – 5 746,02 m² i pl. Bankowy 5 – 7 256,66 m²). Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia

biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 30 kW, 40 kW, 60 kW, 60kW, 80kW, 105kW, 110kW,
Zasilanie rezerwowe.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna.
C.W. – bojler.
- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza,
Konserwacja węzła C.O. – moc umowna 0,852 MW.
- 4) Instalacja gazowa – nieaktywna. Zawór zamykający w budynku.
- 5) Instalacja odgromowa.

2. Budynek zlokalizowany przy al. Solidarności 81 w Warszawie

Budynek znajduje się w rejestrze zabytków pod numerem A-470, A-469/2, A-280A i objęty jest nadzorem konserwatora.

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa.

Powierzchnia łączna 7 262,88 m². Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne: 80 kW, 100kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W. – bojler.
- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza
Konserwacja węzła C.O. - moc umowna 0,45 MW.
- 4) Instalacja odgromowa.
- 5) Instalacja gazowa – nieaktywna. Zawór zamykający w budynku.

3. Budynek zlokalizowany przy ul. Marszałkowskiej 3/5 w Warszawie

Budynek znajduje się w rejestrze zabytków pod numerem A-1023 i objęty jest nadzorem konserwatora.

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa

Powierzchnia łączna 7 650,00 m². Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 200 kW, 200kW (w tym zasilanie rezerwowe).
Zasilanie rezerwowe
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W.- miejska sieć ciepłownicza.

- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza
Konserwacja węzeł C.O.: C.O. moc umowna 0,4175 MW, C.W. moc umowna 0,0174 MW.
- 4) Instalacja odgromowa.
- 5) Instalacja gazowa – nieaktywna. Zawór zamykający w budynku.

4. Budynek zlokalizowany przy al. Jerozolimskich 28 w Warszawie

Budynek znajduje się w rejestrze zabytków pod numerem A-1896 i objęty jest nadzorem konserwatora.

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa

Powierzchnia łączna 4 102,37 m² Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne; 4 kW, 5 kW, 18 kW, 30kW, 85 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W. – bojłery.
- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza
- 4) Węzeł C.O. moc umowna 0,4349 MW
- 5) Instalacja gazowa – nieaktywna w zakresie obsługi budynku. Zawór zamykający w budynku.
- 6) Instalacja odgromowa.

5. Budynek zlokalizowany przy ul. Floriańskiej 10 w Warszawie

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa

Powierzchnia łączna 2 592,00 m² Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 51 kW, 41 kW, 51 kW (w tym zasilanie rezerwowe).
Zasilanie rezerwowe.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W. – bojłery.
- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza
Moc zamówiona 0,1395 MW.
- 4) Instalacja gazowa.
- 5) Instalacja odgromowa.

6. Budynek zlokalizowany przy Nowoursynowskiej 164A w Warszawie

Teren obiektu znajduje się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Funkcja budynku: administracyjno-biurowa

Powierzchnia łączna 118 m². Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moc umowna 75 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W. – piec elektryczny.
- 3) Instalacja grzewcza – piec elektryczny.
- 4) Instalacja gazowa – brak.
- 5) Instalacja odgromowa.

7. Budynek zlokalizowany przy ul. Kruczej 5/11 w Warszawie

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Funkcja budynku: mieszkalno-biurowa, przedmiot zamówienia obejmuje powierzchnię administracyjno-biurową zajmowaną przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Powierzchnia łączna 1 696,00 m². Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moc umowna: 95 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
C.W. – bojler.
- 3) Instalacja grzewcza – miejska sieć ciepłownicza.
Bez konserwacji węzła C.O., moc umowna 0,155 MW.
- 4) Instalacja gazowa – brak w lokalu zajmowanym przez Urząd.
- 5) Instalacja odgromowa – nie dotyczy.

8. Budynek zlokalizowany przy ul. Andersa 30 w Warszawie

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Funkcja budynku: mieszkalno-biurowy, przedmiot zamówienia obejmuje lokal wynajmowany przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie.

Powierzchnia lokalu 432,00 m².

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 38 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna.
- 3) Instalacja grzewcza – bez konserwacji węzła C.O.

- 4) Instalacja gazowa – brak w lokalu.
- 5) Instalacja odgromowa – nie dotyczy.

9. Budynek zlokalizowany przy ul. 11 Listopada 2 w Zielonce

Funkcja budynku: biurowo-magazynowa

Powierzchnia łączna 2 346,53 m² Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, halle magazynowe, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 36 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
Woda ciepła – bojler.
- 3) Instalacja grzewcza/ gazowa
Dwa kotły wodne niskotemperaturowe INTERDOMO GMBH typ DXN 127 o mocy 127 kW.

10. Budynek zlokalizowany przy ul. Górnej 10 w Nowych Grobicach (gm. Chynów)

Funkcja budynku: biurowo-magazynowa

Powierzchnia łączna 2 035,64 m² Powierzchnia uwzględnia wszystkie kondygnacje, w tym pomieszczenia biurowe, komunikację, halle magazynowe, pomieszczenia pomocnicze.

- 1) Instalacja elektryczna
Moce umowne 50 kW.
- 2) Instalacja wodno-kanalizacyjna
Woda ciepła – bojler.
- 3) Instalacja grzewcza / gazowa
Gazowy kocioł kondensacyjny De Dietrich Modulens AGC 35 o mocy cieplnej 35 kW.

V. DODATKOWE WYMAGANIA

1. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu umowy przy udziale osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, doświadczenie oraz wymagane przepisami prawa uprawnienia, w szczególności świadectwa kwalifikacyjne SEP w zakresie eksploatacji i dozoru urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych, ciepłych, gazowych oraz sanitarnych – stosownie do rodzaju wykonywanych prac.

1. Branża elektryczna

Wymagane uprawnienia:

Świadectwa kwalifikacyjne

Uprawnienia SEP G1: Eksploatacja (E) i Dozór (D) obejmujące:

- urządzenia, instalacje i sieci energetyczne o napięciu znamionowym do 1 kV;
- aparaturę kontrolno-pomiarową oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczenia urządzeń i instalacji;
- pomiary instalacji elektrycznych do 1 kV.

Uprawnienia SEP G2: Eksploatacja (E) i Dozór (D) obejmujące:

- kotły gazowe o mocy powyżej 50 kW wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- sieci i instalacje ciepłe wraz z urządzeniami o przesyle ciepła powyżej 50 kW;
- aparaturę kontrolno-pomiarową i urządzenia automatycznej regulacji do powyższych urządzeń i instalacji.

Uprawnienia SEP G3: Eksploatacja (E) i Dozór (D) obejmujące:

- przemysłowe odbiorniki paliw gazowych o mocy powyżej 50 kW;
- aparaturę kontrolno-pomiarową i urządzenia automatycznej regulacji do powyższych urządzeń i instalacji.

Zamawiający dopuszcza posiadanie wymaganych uprawnień przez jedną osobę.

UWAGA: Przed podpisaniem umowy Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu ww. uprawnienia w zakresie osób uczestniczących w wykonaniu przedmiotu zamówienia.

2. Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę oferty tak, aby obejmowała wszystkie koszty i składniki związane z wykonaniem zamówienia oraz warunki stawiane przez Zamawiającego w Opisie Przedmiotu Zamówienia.
3. Przez wszystkie koszty należy dodatkowo rozumieć zapewnienie sprzętów specjalistycznych wymaganych do realizacji przedmiotu zamówienia m.in.: podnośnik koszowy, kamera termowizyjna, kamera endoskopowa, elektryczna dmuchawa powietrzna, higrometr termowizyjny, detektor gazu, serwis do udrażniania instalacji wodno-kanalizacyjnej posiadający właściwy pojazd.
4. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego usuwania i utylizacji we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich urządzeń i materiałów eksploatacyjnych wymienianych w ramach usuwania awarii, naprawy lub prac konserwacyjnych.
5. Podstawowe materiały eksploatacyjne jak np. gips, drut do spawania, farby, gaz propan butan, kit uszczelniający, klej butaprenowy, nakrętki, podkładki, kołki rozporowe, papier ścierny, pasta lutownicza, cyna, piasek, konopie, gwoździe, śruby, taśma izolacyjna, odcinki przewodów, wkręty, wazelinę techniczną, elektrody do spawania, farbę olejną, farbę miniową, czyściwo, koszulki igielitowe, klamerki do mocowania przewodów,

uchwyty paskowe do przewodów, uchwyty drutowe do przewodów, tlen, acetylen, zaprawa cementowa, glina budowlana, uszczelki do zaworów, włókno konopne długie, pasta uszczelniająca, itp. Bez prawa żądania zwrotu kosztów ich nabycia ponad kwotę wskazaną w § 6 ust. 1 Umowy

6. Wykonawca zobowiązany jest na zlecenie Zamawiającego dokonywać pozostałych zakupów materiałów eksploatacyjnych urządzeń oraz części dotyczących instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych, grzewczych, kanalizacji deszczowej niezbędnych w trakcie wykonywanych przeglądów, prac konserwacyjnych lub napraw. Ceny oferowane przez Wykonawcę nie mogą być wyższe od średnich cen rynkowych oferowanych przez dostawców stacjonarnych lub internetowych wraz z dostawą o więcej niż 10%. Zamawiający będzie dokonywał weryfikacji cen zaproponowanych przez Wykonawcę, określając średnie ceny na podstawie ofert dostawców uzyskanych drogą elektroniczną lub w postaci zrzutów z ekranu komputerowego – print screen. Przyjęte do weryfikacji ceny rynkowe nie mogą być starsze niż 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego oferty Wykonawcy. Zamawiający dopuszcza stosowanie materiałów różnych producentów o ile spełniają one parametry techniczne wymienianych Materiałów i jeżeli ich użycie nie spowoduje utraty warunków gwarancji udzielonych przez producentów. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu zakupione materiały maksymalnie w terminie 3 dni roboczych od daty uzyskania akceptacji zamówienia przez Zamawiającego, a w przypadku braku dostępności materiałów na rynku Wykonawca powiadomi o tym Zamawiającego wskazując datę dostawy materiałów. Wykonawca nie może odmówić dokonania zakupów oraz dostarczenia zamówienia w określonym terminie pod sankcją kary umownej z wyjątkiem braku dostępności części, materiałów, urządzeń, itp. lub ich zamienników na rynku o czym będzie informował Zamawiającego.
7. Wykonawca przed dokonaniem zakupów musi przedstawić Zamawiającemu wykaz materiałów niezbędnych do dokonania naprawy, usuwania awarii, Zamawiający może odrzucić zakup przedstawionych materiałów (lub części z nich), jeżeli stwierdzi rozbieżności w stosunku do potrzeb.
8. Przy wykonywaniu przedmiotu Umowy Wykonawca jest zobowiązany stosować materiały i urządzenia dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadających wymagane prawem atesty, aprobaty techniczne i certyfikaty zgodności.
9. Wykonawca będzie prowadził **Książkę napraw i konserwacji** zawierającą rejestr przeprowadzonych prac konserwacyjnych, napraw, przeglądów, zużytych materiałów oraz dostarczy Zamawiającemu w wersji elektronicznej i papierowej, comiesięczne zestawienie wykonanych prac i zużytych materiałów konserwacyjnych, ze wskazaniem rodzaju materiału, ilości oraz miejsca użycia. Zamawiający będzie pisemnie potwierdzał

wykonanie napraw i konserwacji w Książce napraw i konserwacji oraz protokołach odbioru/wykonania prac, w terminie 5 dni od daty zgłoszenia zakończenia prac przez Wykonawcę.

10. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt transport pracowników, materiałów, urządzeń (w tym urządzeń specjalistycznych) i narzędzi do miejsca wykonywania konserwacji, napraw czy usuwania awarii.
11. Zamawiający ma prawo zażądać zmiany pracownika Wykonawcy na każdym etapie realizacji umowy, w przypadku stwierdzenia zastrzeżeń co do jego pracy lub niestosowania się do zaleceń i żądań Zamawiającego pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w wypadku braku zadośćuczynienia żądaniu Zamawiającego.
12. Wykonawca pozostawi instalację, urządzenia i systemy po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii, których nie da się usunąć natychmiast, w stanie pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników.