

# SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY

SZCZEGÓLNE WARUNKI UMOWY – TABELA A			
A INFORMACJE OGÓLNE			
A.1.	<b>TABELA KOSZTU USŁUG W ŁĄCZNYM KOSZCIE MIESIĘCZNYM</b> (wypełnia Zamawiający przed podpisaniem umowy, na podstawie kosztorysu ofertowego Wykonawcy)		
	<b>NR</b>	<b>USŁUGI OBEJMUJĄ SERWIS TECHNICZNY I OBSŁUGĘ:</b>	<b>Koszt w zł</b>
	<b>1.</b>	<b>SYSTEMY TELETECHNICZNE</b>	..... zł.
	1.1	System centralnego nadzoru technicznego B.A.S.	..... zł.
	1.2	System sygnalizacji pożaru – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.3	System sieci zegarów	..... zł.
	1.4	System nagłośnienia alarmowego i informacyjnego – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.5	System detekcji tlenku węgla w garażu – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.6	System sygnalizacji włamania i napadu – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.7	System kontroli dostępu – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.8	System obsługi parkingowej – dotyczy parkingu służbowego i zewnętrznego – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.9	System detekcji gazów wybuchowych (LPG) – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.10	Systemy audiowizualne sal rozpraw (z wyłączeniem sali B, C i D) – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.11	System interkomów przeciwpożarowych – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	1.12	Centralna Dyspozytornia dla systemów nadzoru, kontroli, sygnalizacji i innych – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	..... zł.
	<b>2.</b>	<b>DŹWIGI OSOBOWE I TOWAROWE</b>	..... zł.
	<b>3.</b>	<b>SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY</b>	..... zł.
	3.1	Zasilanie 15 kV	..... zł.
	3.2	Rozdział energii elektrycznej	..... zł.
	3.3	Wewnętrzna i zewnętrzna odbiorcza instalacja elektryczna 3-fazowa i 1-fazowa	..... zł.
	3.4	Instalacja odgromowa i uziemienie	..... zł.
	3.5	UPS	..... zł.

	<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA A</b>	<b>ciąg dalszy</b>
3.6	Agregat prądotwórczy	..... zł.
<b>4.</b>	<b>WEWNĘTRZNA INSTALACJA TELEWIZJI KABLOWEJ</b>	..... zł.
<b>5.</b>	<b>KONSERWACJA DRZWI, OKIEN, WERTICALI</b>	..... zł.
<b>6.</b>	<b>KONSERWACJA PRZEGRÓD, SPRZĘTU P.POŻAROWEGO</b>	..... zł.
<b>7.</b>	<b>GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA</b>	..... zł.
7.1	Wewnętrzna i zewnętrzna instalacja wody zimnej	..... zł.
7.2	Instalacja wody ciepłej	..... zł.
7.3	Instalacja kanalizacji sanitarnej (bytowo-gospodarczej)	..... zł.
7.4	Instalacja kanalizacji deszczowej	..... zł.
7.5	Instalacja odwodnienia parkingów podziemnych	..... zł.
7.6	Instalacja kanalizacji technologicznej	..... zł.
7.7	Urządzenia gospodarki wodno – ściekowej	..... zł.
7.7.1	Pomiar ilości wody	..... zł.
7.7.2	Uzdatnianie i pompownia	..... zł.
7.7.3	Oczyszczanie ścieków technologicznych z parkingu	..... zł.
7.8.	System basenu zewnętrznego	..... zł.
7.9.	System zraszania roślinności	..... zł.
<b>8.</b>	<b>GOSPODARKA CIEPLNA</b>	..... zł.
8.1	Węzeł cieplny: Stacja wymienników c.o., c.t. i ciepłej wody	..... zł.
8.2	Instalacje centralnego ogrzewania	..... zł.
8.3	Instalacja ciepła technologicznego	..... zł.
<b>9.</b>	<b>SYSTEM CHŁODNICZY</b>	..... zł.
9.1	Agregat chłodniczy	..... zł.
9.2	Instalacja chłodnicza	..... zł.

		<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA A</b>	<b>ciąg dalszy</b>
	<b>10.</b>	<b>WENTYLACJA MECHANICZNA</b>	..... zł.
	10.1	Wentylatornie, czerpnie i wyrzutnie	..... zł.
	10.2	Instalacja wentylacji mechanicznej	..... zł.
	<b>11.</b>	<b>KLIMATYZACJA</b>	..... zł.
	11.1	Komory klimatyzacyjne	..... zł.
	11.2	Instalacje klimatyzacji	..... zł.
	<b>12.</b>	<b>SYSTEM INSTALACJI P.POŻAROWEJ (Instalacje wodna i gazowa)</b>	..... zł.
	12.1	Zbiorniki i pompownie wody	..... zł.
	12.2	Instalacja hydrantowa	..... zł.
	12.3	Instalacja tryskaczowa	..... zł.
	12.4	Instalacja gazowa (argonitowa)	..... zł.
	<b>13.</b>	<b>URZĄDZENIA I INSTALACJE SCHRONU</b>	..... zł.
	<b>14.</b>	<b>KONTROLA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU</b>	..... zł.
		<b>ŁĄCZNY KOSZT MIESIĘCZNY NETTO</b>	<b>..... zł</b>

## SZCZEGÓLNE WARUNKI UMOWY – TABELA A

A.2.	<p><b>PERSONEL DLA CZYNNOŚCI OBJĘTYCH ZAKRESEM UMOWY:</b></p> <p>Wykonujący zapewni odpowiednią do wykonywanych zadań związanych z obsługą eksploatacyjną i serwisem technicznym systemów i instalacji, wchodzących w zakres umowy, liczbę personelu technicznego, pomocniczego oraz odpowiednią grupę nadzoru, zapewniającą ciągłą obsługę, gwarantującą nieprzerwane funkcjonowanie obiektu. Pracownicy Wykonującego muszą przebywać w obiekcie na stałe.</p> <p>W dni robocze w obiekcie w godzinach pracy Zamawiającego, będzie zatrudnionych i będzie przebywać na stałe co najmniej 15 osób w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kierownik działu technicznego posiadający co najmniej dwuletnie doświadczenie w kierowaniu zespołem obsługi technicznej w obiekcie klasy A wg skryptu Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci energetycznych grupy 1 (powyżej 1 kV) na stanowisku dozoru i grupy 2 na stanowisku dozoru oraz doświadczenie w obsłudze i serwisowaniu urządzeń wchodzących w skład instalacji technicznych budynku;</li> <li>- 5 techników elektryków posiadających uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci grupy 1 (powyżej 1 kV) na stanowisku eksploatacja oraz udokumentowane umiejętności obsługi systemu sterowania automatyką typu BAS (XBS, BMS), w tym co najmniej jeden z uprawnieniami pomiarowymi;</li> <li>- 2 techników chłodziarzy posiadających uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci grupy 1 (powyżej 1 kV) na stanowisku eksploatacja i grupy 2 na stanowisku eksploatacja;</li> <li>- 2 techników automatyków-elektroników posiadających uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci grupy 1 (powyżej 1 kV) na stanowisku eksploatacja i grupy 2 na stanowisku eksploatacja;</li> <li>- 2 hydraulików,</li> <li>- 2 ślusarzy („złota rączka”);</li> <li>- 1 telefonistka/telefonista do obsługi centrali telefonicznej;</li> </ul> <p>W obiekcie jest wymagane pełnienie dyżuru przez 24 godziny. Dyżurny przebywa w obiekcie na stałe. Funkcja dyżurnego może być wykonywana przez jednego z pracowników wymienionych powyżej. Każdy dyżurny musi być przeszkolony w zakresie uwalniania osób z dźwigów osobowych i towarowych. Czas pracy dyżurnego określa Wykonujący.</p> <p>Wykonujący przekaże Zamawiającemu wykaz personelu oraz liczbę osób na najliczniejszej zmianie, w celu uzyskania od Zamawiającego zezwoleń na przebywanie personelu w obrębie budynku.</p> <p>Wszyscy pracownicy Wykonującego i jego podwykonawców, zatrudnieni w obiekcie muszą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- legitymować się aktualnymi zaświadczeniami o niekaralności składanymi Zamawiającemu,</li> <li>- posiadać, najpóźniej w dniu przystąpienia do wykonywania umowy, pisemne upoważnienie wydane przez kierownika jednostki organizacyjnej do dostępu do informacji niejawnych o klauzuli „zastrzeżone”, jeżeli nie posiadają poświadczenie bezpieczeństwa (art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 5 stycznia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 182. poz., 1228.)), oraz złożyć oświadczenie o zachowaniu poufności w trakcie wykonywania swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy.</li> </ul> <p>W wypadku zmian osób wykonujących obowiązki wynikające z umowy art. 21 ust. 1 pkt 3 umowy stosuje się odpowiednio.</p>
------	---

<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA A</b>	
<b>A.3.</b>	<p><b>ZAPLECZE, NARZĘDZIA, SPRZĘT</b></p> <p><b>Zaplecze i pomieszczenia obsługi:</b> Zamawiający udostępni Wykonującemu pomieszczenia socjalne o pow. 59,45 m<sup>2</sup>, magazyn podręczny o pow. 113,83 m<sup>2</sup> na sprzęt, narzędzia, części zamienne i materiały eksploatacyjne oraz umożliwi korzystanie z wydzielonego węzła sanitarnego dla personelu.</p> <p><b>Sprzęt, narzędzia:</b> zakup, magazynowanie, utrzymanie jest w gestii Wykonującego. Inne materiały: w gestii Wykonującego.</p> <p>Do obsługi wyższych części Obiektu będą udostępnione nieodpłatnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aluminiowa drabina pomostowa do robót na wys. do 5 m</li> <li>– ruchome rusztowania z lekkiego metalu „KAISER + KRAFT” do pracy na wys. do 11,4 m</li> <li>– drabiny 2-częściowe wysuwane dł. 5,05 m,</li> <li>– wózek teleskopowy – gondolowy zasięg pracy 9,3 m, udźwig 136 kG.</li> </ul> <p>Pozostałym sprzętem niezbędnym do realizacji zamówienia powinien dysponować Wykonujący.</p>
<b>A.4.</b>	<p><b>NAPRAWY URZĄDZEŃ I SPRZĘTU</b></p> <p>Wszelkie naprawy systemów, wymiana części zamiennych objętych okresem gwarancji winny być przeprowadzane wyłącznie przez autoryzowany serwis na koszt Wykonującego. Wszelkie naprawy systemów, wymiana części zamiennych w okresie pogwarancyjnym winny być dokonywane przy użyciu części oryginalnych, a w przypadku ich niedostępności przy użyciu zamienników, po uzgodnieniu z Zamawiającym. Koszt naprawy i części pokrywa Wykonujący. Naprawa systemów, wymiana części w okresie pogwarancyjnym winna być wykonywana przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje zgodnie z obowiązującymi przepisami lub przez autoryzowany serwis. Na Zamawiającego mogą być refakturowane wyłącznie koszty części zamiennych użytych do napraw o wartości jednostkowej powyżej 300 zł brutto.</p>
<b>A.5.</b>	<p><b>PRZEWIDYWANY TERMIN PRZEJĘCIA OBIEKTU DO SAMODZIELNEJ OBSŁUGI:</b></p> <p><b>09.12.2020 r.</b></p>

<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA B1</b>		
<b>B ZAKRES OBOWIĄZKÓW, HARMONOGRAM</b>		
<b>B1</b>	<b>WYKAZ SYSTEMÓW DO OBSŁUGI I SERWISU TECHNICZNEGO</b>	<b>Opis systemu (charakt. techn. wg Nr)</b>
<b>PODGRUPA 1</b>	<b>SYSTEMY TELETECHNICZNE</b>	
1.1	System centralnego nadzoru technicznego B.A.S.	Załącznik D
1.2	System sygnalizacji pożaru – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.3	System sieci zegarów	Załącznik D
1.4	System nagłośnienia alarmowego i informacyjnego – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.5	System detekcji tlenku węgla w garażu - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.6	System sygnalizacji włamania i napadu – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.7	System kontroli dostępu – z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.8	System obsługi parkingowej – dotyczy parkingu służbowego i zewnętrznego - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.9	System detekcji gazów wybuchowych (LPG) - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.10	Systemy audiowizualne sal rozpraw (z wyłączeniem sali B, C i D) - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.11	System interkomów przeciwpożarowych - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
1.12	Centralna Dyspozytornia dla systemów nadzoru, kontroli, sygnalizacji i innych - z wyłączeniem Obsługi użytkowej	Załącznik D
<b>PODGRUPA 3</b>	<b>SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY</b>	Załącznik D
3.1	Zasilanie 15 kV	Załącznik D
3.2	Rozdział energii elektrycznej	Załącznik D
3.3	Wewnętrzna i zewnętrzna odbiorcza instalacja elektryczna 3-fazowa i 1-fazowa	Załącznik D
3.4	Instalacja odgromowa i uziemienie	Załącznik D
3.5	UPS	Załącznik D
3.6	Agregat prądotwórczy	Załącznik D
<b>PODGRUPA 4</b>	<b>WEWNĘTRZNA INSTALACJA TELEWIZJI KABLIOWEJ</b>	Załącznik D
<b>PODGRUPA 5</b>	<b>KONSERWACJA DRZWI, OKIEN, VERTICALI</b>	Załącznik D
<b>PODGRUPA 6</b>	<b>KONSERWACJA PRZEGRÓD, STRZĘTU P.POŻAROWEGO</b>	Załącznik D

<b>PODGRUPA 7</b>	<b>INSTALACJE SANITARNE</b>	
7.1	Wewnętrzna i zewnętrzna instalacja wody zimnej	Załącznik D
7.2	Instalacja wody ciepłej	Załącznik D
7.3	Instalacja kanalizacji sanitarnej (bytowo-gospodarczej)	Załącznik D
7.4	Instalacja kanalizacji deszczowej	Załącznik D
7.5	Instalacja odwodnienia parkingów podziemnych	Załącznik D
7.6	Instalacja kanalizacji technologicznej	Załącznik D
7.7	Urządzenia gospodarki wodno – ściekowej	Załącznik D
7.8	System basenu zewnętrznego	Załącznik D
7.9	System zraszania roślinności	Załącznik D
<b>PODGRUPA 8</b>	<b>GOSPODARKA CIEPLNA</b>	
8.1	Węzeł cieplny: Stacja wymienników c.o., c.t. i ciepłej wody	Załącznik D
8.2	Instalacje centralnego ogrzewania	Załącznik D
8.3	Instalacja ciepła technologicznego	Załącznik D
<b>PODGRUPA 9</b>	<b>SYSTEM CHŁODNICZY</b>	
9.1	Agregat chłodniczy	Załącznik D
9.2	Instalacja chłodnicza	Załącznik D
<b>PODGRUPA 10</b>	<b>WENTYLACJA MECHANICZNA</b>	
10.1.	Wentylatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza	Załącznik D
10.2	Instalacja wentylacji mechanicznej	Załącznik D
<b>PODGRUPA 11</b>	<b>KLIMATYZACJA</b>	
11.1	Komory klimatyzacyjne	Załącznik D
11.2	Instalacje klimatyzacji	Załącznik D
<b>PODGRUPA 12</b>	<b>SYSTEM INSTALACJI P.POŻAROWEJ (instalacja wodna i gazowa)</b>	
12.1	Zbiorniki i pompownie wody	Załącznik D
12.2	Instalacja hydrantowa	Załącznik D
12.3	Instalacja tryskaczowa	Załącznik D
12.4	Instalacja gazowa (argonitowa)	Załącznik D
13.	<b>URZĄDZENIA I INSTALACJE SCHRONU</b>	Załącznik D
14.	<b>KONTROLA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU</b>	



SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA B2		
B ZAKRES OBOWIĄZKÓW, HARMONOGRAM		
B2	ZAKRES CZYNNOŚCI:	HARMONOGRAM
Wykonujący	Wykonanie prac przygotowawczych umożliwiających rozpoczęcie obsługi obiektu przez Wykonującego.	przed przejęciem obiektu do obsługi
	Protokolarne przejęcie obiektu do obsługi.	
	<p>Wdrożenie komputerowego programu wykonywania przeglądów okresowych i konserwacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urządzeń,</li> <li>- systemów,</li> <li>- instalacji</li> </ul> <p>w oparciu o instrukcje konserwacyjno – ruchowe producentów (wykonawców) tych elementów.</p> <p>Program ten powinien posiadać możliwości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenia pełnej bazy danych zawierającej wszystkie szczegółowe informacje dotyczące urządzeń, systemów technicznych obiektu,</li> <li>- stworzenia harmonogramu przeglądów okresowych i konserwacji,</li> <li>- zarządzania pracami planowymi opartymi o procedury przeglądów i pracami bieżącymi,</li> <li>- raportowania prac i zestawień na podstawie wszelkich danych wprowadzonych do bazy danych.</li> </ul> <p>Program ten, po zatwierdzeniu przez Zamawiającego, stanowić będzie skonkretyzowanie obowiązków Wykonującego. Wykonujący będzie wykonywał powyższy program świadczeń podczas trwania umowy. W razie konieczności dostosuje go do specyficznych wymagań Zamawiającego.</p>	3 miesiące po przejęciu obiektu do obsługi
Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznej sprawności – zgodnie z ustawą Prawo budowlane – art. 62 ust. 1 wraz ze sporządzeniem odpowiednich protokołów. Kontrole powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia, zgodnie z ustawą – Prawo budowlane – art. 62 ust. 4, 5 i 6.	wg wymagań ustawowych	

<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA B2</b>		
<b>B ZAKRES OBOWIĄZKÓW, HARMONOGRAM</b>		
<b>B2</b>	<b>ZAKRES CZYNNOŚCI:</b>	<b>HARMONOGRAM</b>
<b>Wykonujący: obsługa Centralnej Dyspozytorni</b>	Bezpośrednia współpraca ze służbami Ochrony	24 godzinny dyżur
	Kontrola sprawności pracy systemów i ich stanu technicznego	
	Zbieranie informacji o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu Obiektu od użytkowników oraz od wykonujących obsługę budynku w ramach innych umów.	
	Wydawanie dyspozycji naprawy	
	Informowanie Zamawiającego o konieczności działań wykraczających poza zakres objęty umową.	
	Prowadzenie Książki eksploatacji obiektu.	
<b>Wykonujący: Obsługa centrali telefonicznej</b>	Obsługa centrali telefonicznej i urządzeń towarzyszących (1 stanowisko telefonistki i 1 stanowisko taryfikacji połączeń)	w dni robocze, w godzinach pracy Zamawiającego
<b>Wykonujący: serwis techniczny systemów i instalacji</b>	Kontrola sprawności pracy systemów i ich stanu technicznego	codziennie
	Obsługa bieżąca instalacji i urządzeń technicznych	codziennie
	Podstawowa obsługa systemów bezpieczeństwa – wykrywania włamania i napadu, kontroli dostępu, wykrywania pożaru, wykrywania gazów niebezpiecznych (CO2, LPG), telewizji przemysłowej, w tym wykonywanie drobnych operacji serwisowych np. wyłączania i włączania, blokowania itp. elementów systemów, które można wykonać z konsoli operatorskich bez udziału serwisu autoryzowanego.	na bieżąco
	Konserwacja, inspekcja, okresowe przeglądy, regulacje, naprawy i wymiana opraw oświetleniowych (narzędzia, osprzęt, materiały eksploatacyjne w tym źródła światła, filtry, paski klinowe, paliwo do generatora na wypadek awaryjnego zasilania, oleje, smary, środki chemiczne do uzdatniania wody) – na koszt Wykonującego	zgodnie z obowiązującymi normatywami, przepisami i wymaganiami producenta
	Utylizacja zużytych materiałów technicznych	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, na bieżąco
	Pogotowie techniczne	24 godzinny dyżur
	Prowadzenie Książki obsługi	na bieżąco
	Wszystkie inne czynności, nie wymienione w zakresie, a niezbędne do wykonania w celu zapewnienia prawidłowej pracy i należytego stanu technicznego urządzeń i systemów.	na bieżąco

<b>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UMOWY – TABELA B2</b>		
<b>B ZAKRES OBOWIĄZKÓW, HARMONOGRAM</b>		
<b>B2</b>	<b><u>ZAKRES CZYNNOŚCI:</u></b>	<b>HARMONOGRAM</b>
<b>Wykonujący: Nadzór</b>	Kontrola poprawności wykonywania usług	na bieżąco
	Kontrola obecności osób obsługujących	codziennie
	Kontrola stanu zaopatrzenia w narzędzia i części zamienne	1 raz w miesiącu
	Kontrola prowadzenia Książki eksploatacji obiektu, Książki obsługi	1 raz w miesiącu
	Zbieranie danych od Zamawiającego o nieprawidłowej pracy systemów	codziennie
	Kontrola wykonania zleceń Centralnego dyspozytora i Zamawiającego	na bieżąco
	Dostarczenie protokółów z kontroli technicznych do Zamawiającego.	na bieżąco
<b>Zamawiający: Kontrola wykonania</b>	Kontrola poprawności wykonywania usług	na bieżąco
	Kontrola obecności osób obsługujących	sporadycznie lecz nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu
	Informacje do Wykonującego o nieprawidłowym działaniu systemów i obsługi	na bieżąco
	Sprawdzanie prowadzenia okresowych kontroli technicznych obiektu wymaganych ustawą „Prawo budowlane”	na bieżąco