

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

świadczenie usług w zakresie bieżącej obsługi systemów przeciwpożarowych budynków znajdujących się w zasobach Łódzkich Nieruchomości Sp. z o.o.

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług bieżącej obsługi, przeglądów, monitorowania oraz napraw systemów przeciwpożarowych wraz z pogotowiem całodobowym w budynkach będących własnością miasta Łódź, administrowanych przez Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o., w trybie umowy rocznej. Usługi obejmują budynki po rewitalizacji, w których mieszczą się lokale komunalne oraz lokale usługowe.

Szczegółowy zakres instalacji i urządzeń przeciwpożarowych w poszczególnych obiektach zostanie przedstawiony w załączniku w formie tabeli.

Zamawiający udostępnia link do Geoportalu w celach poglądowych i orientacyjnych, umożliwiając zapoznanie się z lokalizacją zasobu nieruchomości zarządzanych przez Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o., które wchodzi w skład niniejszego zamówienia:

geoportal.gov.pl

Zakres Usług

1. Przeglądy urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz dokumentacją techniczno-ruchową producentów, w szczególności:
 - gaśnic,
 - hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych,
 - instalacji sygnalizacji pożaru (SSP) (w tym sygnalizacji jednosygnałowej),
 - instalacji systemu oddymiania,
 - drzwi i bram przeciwpożarowych,
 - klap dymowych i klap przeciwpożarowych,
 - oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego,
 - przeciwpożarowych wyłączników prądu,
 - central systemów przeciwpożarowych,
 - punktowe czujki pożarowe.
2. Prowadzenie i aktualizacja dokumentacji przeciwpożarowej, w szczególności:
 - kart przeglądów i konserwacji urządzeń p.poż.,

- protokołów z przeglądów okresowych,
- wpisów do ksiąg eksploatacji urządzeń,
- przygotowanie dokumentów wymaganych przez organy kontrolne (PSP, UDT, PINB),
- Instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- Scenariuszy pożarowych,
- dokonywania wpisów z przeglądów obowiązkowych w Cyfrowej Księdze Obiektu Budowlanego (CKOB).

3. Bieżące utrzymanie systemów p.poż.

a) W szczególności:

- Bieżącą kontrolę stanu technicznego urządzeń przeciwpożarowych, w tym czujników pożarowych, ręcznych ostrzegaczy pożarowych, central SSP oraz elementów sterujących,
 - Wymianę baterii i źródeł zasilania w czujkach oraz elementach systemu wymagających zasilania bateryjnego, zgodnie z zaleceniami producenta,
 - Wymianę akumulatorów w centralach systemu sygnalizacji pożaru oraz innych urządzeniach p.poż., w zakresie objętym umową i zgodnie z obowiązującymi normami,
 - Usuwanie błędów, usterek i komunikatów awaryjnych central, w tym: kasowanie fałszywych alarmów, lokalizowanie i usuwanie przyczyn usterek, przywracanie prawidłowej pracy systemu,
 - Usuwanie drobnych uszkodzeń mechanicznych urządzeń, w szczególności: regulację, czyszczenie i ponowne mocowanie elementów, wymianę drobnych elementów eksploatacyjnych,
 - Czyszczenie i bieżące utrzymanie czujek pożarowych, w tym usuwanie zanieczyszczeń mogących wpływać na ich prawidłowe działanie,
 - Testy funkcjonalne systemów i urządzeń p.poż. po wykonaniu czynności konserwacyjnych oraz potwierdzenie ich sprawności protokołem,
 - Wykonywanie wizualnej kontroli połączeń kablowych oraz aparatury systemów przeciwpożarowych, w celu potwierdzenia ich prawidłowego stanu technicznego, kompletności, właściwego zabezpieczenia oraz braku widocznych uszkodzeń mogących mieć wpływ na poprawne działanie systemu,
 - Inne.
4. Zgłaszanie Administracji konieczności wykonania napraw lub wymian wykraczających poza zakres bieżącego utrzymania, wraz z przedstawieniem zaleceń technicznych.
 5. Każdorazowe powiadamianie Administracji o wykrytych nieprawidłowościach w terminie nie późniejszym niż 24 godzin od daty wykrycia.

6. Oznakowanie i kontrola dróg ewakuacyjnych, w tym:
 - a) sprawdzanie drożności dróg i wyjść ewakuacyjnych,
 - b) kontrola oznaczeń ewakuacyjnych i p.poż.,
 - c) zgłaszanie nieprawidłowości Administracji.
7. Udział w kontrolach prowadzonych przez organy zewnętrzne, w szczególności Państwową Straż Pożarną, w zakresie objętym umową, oraz wsparcie Administracji w przygotowaniu obiektów do kontroli.
8. Doradztwo techniczne i organizacyjne w zakresie ochrony przeciwpożarowej obiektów, w tym informowanie Administracji o zmianach przepisów mających wpływ na bezpieczeństwo pożarowe budynków.
9. Szkolenia i instruktaże, w szczególności dla pracowników Administracji lub obsługi technicznej budynku, w zakresie podstaw ochrony przeciwpożarowej i obsługi urządzeń p.poż.
10. Reagowanie na zgłoszenia awaryjne dotyczące urządzeń p.poż.:
 - a) Czynności o charakterze rutynowym, niewpływające bezpośrednio na prawidłowe działanie systemu p.poż., bezpieczeństwo użytkowników ani komfort mieszkańców (w tym m.in. wymiana baterii, drobne regulacje, czyszczenie czujek, sprawdzenie połączeń kablowych), wykonywane będą najpóźniej w następnym dniu roboczym po otrzymaniu zgłoszenia.
 - b) Zlecenia dotyczące awarii lub usterek stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa, życia lub zdrowia użytkowników albo istotnie wpływających na komfort użytkowników budynku, wymagają niezwłocznej reakcji Wykonawcy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia działań naprawczych w możliwie najkrótszym czasie, zapewniając maksymalną szybkość przyjazdu i interwencji, w celu przywrócenia pełnej funkcjonalności systemu oraz bezpieczeństwa mieszkańców.
 - c) W przypadku każdej interwencji Wykonawca zobowiązuje się do poinformowania Zamawiającego o zdarzeniu i podjętych czynnościach w następnym dniu roboczym, chyba że charakter zdarzenia wymaga natychmiastowego powiadomienia.
11. Wykonawca zapewnia całodobowe pogotowie w ramach obsługi systemów przeciwpożarowych, obejmujący w szczególności:
 - a) Reagowanie na sygnały alarmowe ze stacji monitorowania pożaru.

- b) Niezwłoczny dojazd na miejsce zdarzenia w celu sprawdzenia ewentualnych nieprawidłowości.
- c) Podjęcie działań niezbędnych do przywrócenia prawidłowego działania systemu.
- d) Reset centrali systemu sygnalizacji pożaru w przypadku stwierdzenia braku zagrożenia.
- e) Wykonawca zobowiązuje się do poinformowania Zamawiającego o każdym zdarzeniu w następnym dniu roboczym po jego wystąpieniu.

12. Czynności polegające na zmianie konfiguracji systemu alarmowego, w szczególności poprzez przesunięcie, rozbudowę lub dołożenie urządzeń, a także naprawy systemu obejmujące wymianę elementów, części lub całości okablowania, wynikające z działania czynników losowych (np. pożar, zalanie) bądź zdarzeń spowodowanych przez osoby trzecie (zarówno celowych, jak i niezamierzonych), realizowane będą na podstawie odrębnego zlecenia, po uprzednim przedstawieniu Zamawiającemu wyceny oraz jej pisemnej akceptacji.

Rozszerzenie zakresu usług o nowe obiekty

1. Zamawiający zastrzega możliwość włączenia do przedmiotu umowy nowych budynków, które będą przejmowane w trakcie obowiązywania umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia usług bieżącego utrzymania, przeglądów, monitoringu oraz napraw systemów p.poż. także w nowych obiektach, w zakresie analogicznym do obiektów istniejących.
3. Szczegółowe informacje o nowych obiektach, w tym adresy i rodzaj instalacji p.poż., zostaną przedstawione Wykonawcy w formie aktualizacji tabeli załącznikowej do umowy.
4. W przypadku zmiany liczby budynków objętych umową, strony ustalą odpowiednią korektę wynagrodzenia, uwzględniającą dodatkowy zakres prac, na podstawie jednostkowych stawek lub kosztorysu zatwierdzonego przez Zamawiającego.
5. Wykonawca nie może odmówić realizacji usług w nowych obiektach w ramach obowiązującej umowy, pod warunkiem ustalenia warunków finansowych zgodnie z pkt. 4.

Wynagrodzenie wykonawcy

1. Zasady wynagradzania za przeglądy okresowe urządzeń i systemów przeciwpożarowych oraz aktualizację dokumentacji przeciwpożarowej:

a) Przedmiot zamówienia w niniejszym zakresie obejmuje wykonywanie przeglądów okresowych urządzeń i instalacji przeciwpożarowych oraz prowadzenie i aktualizację dokumentacji przeciwpożarowej, zgodnie z zakresem czynności określonym w pkt 1 OPZ, w nieruchomościach wskazanych w Załączniku nr 1.

b) Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w cenie oferty wszystkich czynności objętych zakresem, o którym mowa w lit. a), wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, wytycznymi producentów oraz dokumentacją techniczno-ruchową.

c) Wynagrodzenie obejmuje realizację przeglądów:

- wykonywanych raz w roku – dla urządzeń i systemów wymagających przeglądów rocznych,
- wykonywanych dwa razy w roku – dla urządzeń i systemów, dla których wymagane są przeglądy półroczne.

d) Cena oferty stanowi łączne wynagrodzenie roczne za realizację czynności wskazanych w niniejszym punkcie, z podziałem na poszczególne nieruchomości zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy.

e) Wykonawca zobowiązany jest do określenia w ofercie ceny jednostkowej za wykonanie przeglądu dla każdej nieruchomości wskazanej w Załączniku nr 1 do Umowy.

f) W przypadku rozszerzenia zakresu Umowy o nowe nieruchomości, wynagrodzenie za ich obsługę zostanie ustalone na podstawie ceny za tzw. „przegląd 0” w wysokości określonej w ofercie Wykonawcy dla jednej nieruchomości, obejmującej inwentaryzację urządzeń i instalacji przeciwpożarowych oraz ustalenie zakresu wymaganych przeglądów.

g) Na podstawie przeglądu, o którym mowa w lit. f), Wykonawca przedstawi wycenę realizacji usług dla nowej nieruchomości, która po akceptacji Zamawiającego stanowić będzie podstawę do odpowiedniej zmiany wynagrodzenia w Umowie.

h) Rozliczenie nastąpi w dwóch częściach - po zakończeniu czynności przypadających odpowiednio na pierwsze oraz drugie półrocze obowiązywania umowy.

i) Warunkiem rozliczenia danego okresu jest wykonanie wszystkich czynności objętych niniejszym zakresem oraz podpisanie przez Zamawiającego protokołu odbioru bez zastrzeżeń.

2. Zasady wynagradzania za pracę wskazane jako zakres bieżącej obsługi:

a) Czynności określone w pkt od 3 do 12 realizowane będą wyłącznie na podstawie odrębnego zlecenia Zamawiającego lub innej osoby wskazanej przez niego.

b) Wynagrodzenie za realizację czynności, o których mowa w lit. a), kalkulowane będzie jako suma:

- kosztu interwencji (obejmującego w szczególności dojazd do nieruchomości oraz podjęcie czynności diagnostycznych lub serwisowych),

- kosztu materiałów niezbędnych do realizacji danej czynności.

c) Wykonawca zobowiązany jest do określenia w ofercie stawki za jedną interwencję, o której mowa w lit. a), z rozróżnieniem na:

- interwencja realizowana w godzinach pracy Zamawiającego,
- interwencja realizowana poza godzinami pracy Zamawiającego.

d) Koszt materiałów, o których mowa w lit. c), stanowi element wynagrodzenia za usługę i nie podlega odrębnemu rozliczeniu na podstawie faktur zakupu materiałów.

e) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia kalkulacji wynagrodzenia dla każdorazowego zlecenia, z uwzględnieniem stawek, o których mowa powyżej, przy czym ostateczna wysokość wynagrodzenia wymaga akceptacji Zamawiającego przed przystąpieniem do realizacji prac.