

OPIS PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

I. DANE OGÓLNE

1 Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w okresie od 01.01.2027 do 30.06.2029 w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 zwanej dalej „Obiektem”.

2 Okres trwania umowy – 30 miesięcy.

3 Wykonawca zapewni co najmniej 3-osobowy personel (wliczając osoby Kierownika Prac, pod warunkiem, że osoba ta, oprócz funkcji kierowniczej, będzie realizowała fizycznie prace), zatrudniony w oparciu o umowę o pracę, obecny w Obiekcie codziennie w dni robocze w godzinach 7:00-17:00 w celu usuwania usterek i awarii oraz świadczenia prac, których częstotliwość wymaga codziennej ich realizacji zgodnie z punktem II. niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

Przynajmniej jedna z ww. osób powinna posiadać wiedzę i doświadczenie w diagnostyce i usuwaniu stanów awaryjnych bram, szlabanów, drzwi przesuwanych, obrotowych oraz uprawnienia kwalifikacyjne do wykonywania czynności na stanowisku eksploatacji (E) dla grupy urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu znamionowym nie wyższym niż 1 kV.

Przynajmniej jedna z ww. osób powinna posiadać uprawnienia do obsługi urządzeń transportu bliskiego, uprawniające do obsługi samojazdnego podnośnika kosowego – podestu ruchomego, będącego na wyposażeniu Obiektu (Upright AB38 o udźwigu = 0,215t i max. wysokości podestu = 11,45m).

Dopuszcza się łączenie posiadania ww. uprawnień przez jedną osobę.

Wykonawca zobowiązany jest do ustalenia, w oparciu o niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia, takiej liczby osób, która zapewni zrealizowanie wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, przy czym biorąc pod uwagę specyfikę Obiektu, liczba osób, z którymi Wykonawca (podwykonawca) zawrze umowę o pracę (w pełnym wymiarze czasu pracy) nie może być niższa niż 3.

Ustalenie przez Wykonawcę zbyt małej liczby osób dedykowanych do realizacji przedmiotu zamówienia, powodującej nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z Umowy lub też wyposażenie pracowników w niedostateczną ilość materiałów/urządzeń stanowi własne ryzyko gospodarcze Wykonawcy, związane w szczególności z możliwością naliczenia przez Zamawiającego kar umownych w razie uchybień w prawidłowej realizacji Umowy.

II. WYMAGANIA SZCZEGÓŁOWE

WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE ELEMENTY ARCHITEKTURY

1.1 Serwis, konserwacja i czyszczenie stropów (ciągów komunikacyjnych, schodów, podestów) szklanych w budynkach „A” i „B” oraz pozostałych elementów z nimi związanych (ok. 700 m²).

Serwis, konserwacja i czyszczenie stropów szklanych oraz pozostałych elementów z nimi związanych (w tym konstrukcji stalowej) polega przede wszystkim na:

- a) kontroli stanu technicznego elementów wewnętrznych i zewnętrznych stropów szklanych, z którego sporządzi protokół w formie raportu, który zawierać będzie dokumentację graficzną, fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji
- b) usunięciu stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości i usterek, w tym uzupełnianiu ubytków powłoki lakierniczej (farba ppoż.) konstrukcji stalowej, która uległa uszkodzeniu podczas eksploatacji,
- c) czyszczeniu spodniej powierzchni szyb, czyszczeniu konstrukcji stalowej.

Powyższe prace należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu.

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin itp.) i materiałów pomocniczych, jak środki konserwacyjne, środki do czyszczenia, farba antykorozyjna i ppoż. itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.2 Mycie obustronne okien.

Mycie obustronne **okien otwieranych (powierzchnia jednostronna okien to ok. 1510 m²)** oraz **okien stałych (powierzchnia jednostronna okien to ok. 395 m²)** polega przede wszystkim na:

- a) umyciu przeszkleń okiennych łagodnym detergentem tak, aby w efekcie końcowym uzyskać efekt czystej powierzchni bez smug,
- b) umyciu profili stolarki łagodnym detergentem.

Mycie okien należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, podnośnika, drabin itp.) i materiałów pomocniczych, jak środki do mycia okien oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.3 Serwis i konserwacja pokrycia dachowego i obróbek blacharskich budynków „A”, „B” i „W” oraz portierni – powierzchnia ok. 3900 m².

Kompleksowy serwis i konserwację pokrycia dachowego i obróbek blacharskich należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu. Usuwanie ptasich odchodów z obróbek attyk wykonanych z blachy tytan-cynk należy wykonywać na bieżąco, dokonując kontroli dachu minimum jeden raz w miesiącu.

Zabiegi związane z serwisem i konserwacją pokrycia dachowego sprowadzają się przede wszystkim do:

- a) sprawdzenia stanu technicznego oraz dokonania niezbędnych napraw i uzupełnień elementów pokrycia dachowego z papy, blachy, warstwy żwiru, fizeliny, ich połączeń oraz obróbek blacharskich, a także sprawdzenia i usuwania ewentualnych nieszczelności pokrycia dachowego również przy wszystkich elementach przebiegających połącz dachu,
- b) sprawdzenia stanu technicznego oraz dokonania niezbędnych napraw i uzupełnień pozostałych elementów architektury znajdujących się na dachu jak drabinki i podesty komunikacyjne, ciągi piesze z płytek betonowych, metalowe ekrany akustyczne, stalowe konstrukcje wsporcze pod maszyny i urządzenia (wentylatory, centrale, rozdzielnice itp.) i inne, w tym sprawdzenia stanu zabezpieczenia przed korozją wszelkich metalowych elementów znajdujących się na połaciach dachowych i w razie potrzeby usuwania powstałych śladów korozji oraz naprawy i uzupełnienia zabezpieczenia antykorozyjnego,
- c) mycia / czyszczenia tych elementów dachów, które tego wymagają przy użyciu odpowiednich środków,
- d) usunięciu kamieni, gałęzi i liści, porostów organicznych, pozostałości po pracach na dachu oraz innych zanieczyszczeń
- e) sprawdzeniu drożności koryt i wpustów odwadniających.

W trakcie dokonywanych sprawdzeń stanu technicznego Wykonawca sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres ww. prac i czynności wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin, sprzętu alpinistycznego itp.) i materiałów niezbędnych do wykonywania czynności wymienionych w podpunktach a) – h) powyżej jak pojedyncze arkusze papy, fizeliny, materiały do dokonania miejscowych uszczelnień, farba antykorozyjna, środki do czyszczenia, konserwacji, usuwania porostów organicznych itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.4 Konserwacja i czyszczenie posadzki żywicznej w garażu budynku „A” na kondygnacji -2 (powierzchnia ok. 2000 m²).

Konserwację i gruntowne czyszczenie posadzki żywicznej w garażu należy wykonać **10 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 3 m-ce** w regularnych odstępach czasu w zakresie przede wszystkim:

- a) sprawdzenia stanu technicznego posadzki żywicznej, podczas którego Wykonawca sporządzi raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności posadzki do dalszej eksploatacji,

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- b) usunięcia zabrudzeń, zatłuszczeń, plam itp.
- c) zabezpieczania powierzchni przed plamami i przebarwieniami środkami chemicznymi zalecanymi przez producenta,
- d) renowacji i napraw, w tym:
 - uzupełnienie i odnawianie oznaczeń poziomych,
 - spoinowanie i wypełnianie ubytków, w tym wypełnień silikonowych dylatacji itp.
 - wykonywanie napraw uszkodzeń i spękań,
- e) czyszczenie siatki ochronnej otworów okiennych i murków pod siatkami

Czyszczenie bieżące posadzki żywicznej w garażu należy przeprowadzać maszynowo z częstotliwością umożliwiającą usuwanie bieżących zabrudzeń wynikających z normalnej eksploatacji posadzki nie rzadziej jednak niż **jeden raz w tygodniu** dla uzyskania całkowitej czystości całej powierzchni garażu.

Wykonawca jest zobowiązany zapewnić taki rodzaj i ilość sprzętu mechanicznego oraz personelu do jego obsługi, która zapewni prawidłowe wykonanie przedmiotu zamówienia (w tym min. jedną dużą samojezdną maszynę czyszczącą z operatorem, odpowiednim osprzętem i materiałami eksploatacyjnymi, która umożliwi bieżące utrzymanie czystości posadzki garażu).

W zakresie czyszczenia bieżącego należy dokonywać obowiązkowego **codziennego przeglądu** powierzchni posadzki garażu w celu usunięcia miejscowych zabrudzeń (szczególnie śladów wycieków płynów eksploatacyjnych z samochodów) oraz w celu usuwania twardych, ostrych materiałów sypkich mogących powodować rysowanie i wycieranie posadzki (piach, błoto itp.) a także usuwania ewentualnych zastoisk wody czy usuwania nawiezonego błota pośniegowego czy nawianego śniegu.

W zakres prac konserwacji i czyszczenia posadzki żywicznej w garażu wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym maszyn czyszczących, padów i innych) i materiałów niezbędnych do wykonywania ww. czynności konserwacyjno - serwisowych i wykonywania drobnych napraw (wypełnianie ubytków, odtwarzanie fragmentów dylatacji itp.) oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.5 Konserwacja i czyszczenie ogrodzenia terenu oraz ogrodzenia ujęcia wody (ok. 1000 mb).

Konserwację i czyszczenie ogrodzenia terenu należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu.

Zabiegi konserwacji i czyszczenia ogrodzenia polegają przede wszystkim na:

- a) usuwaniu nieprawidłowości i usterek, w tym śladów i ognisk korozji oraz naprawie i uzupełnianiu powłoki antykorozyjnej elementów metalowych ogrodzenia zgodnie z istniejącą kolorystyką,
- b) sprawdzeniu szczelności fizycznej ogrodzenia (ewentualne uszkodzenia i pęknięcia, rozerwania, przecięcia itp.),
- c) dokręcaniu mocowań, uzupełnianiu elementów mocujących elementów ogrodzenia, smarowaniu i regulacji zawiasów i okuć bram technicznych i furtek,
- d) naprawie spękań, uzupełnianiu ubytków i powłoki izolacyjnej elementów żelbetowych ogrodzenia,
- e) czyszczeniu ogrodzenia myjką ciśnieniową z użyciem odpowiednich środków czyszczących.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego ogrodzenia terenu oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres prac konserwacji i czyszczenia ogrodzenia terenu oraz ogrodzenia ujęcia wody wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym myjki ciśnieniowej wraz z jej transportem wzdłuż ogrodzenia i zaopatrzeniem w wodę) i materiałów niezbędnych do wykonywania ww. czynności konserwacyjnych jak środki do czyszczenia, smary, farba antykorozyjna itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.6 Serwis, konserwacja i czyszczenie sufitów drewnianych (ok. 835 m2).

Serwis, konserwację i czyszczenie sufitów drewnianych należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu zgodnie z zaleceniami dokumentacji powykonawczej i wiedzą techniczną. W trakcie wykonywania tych prac należy przede wszystkim:

- a) usunąć stwierdzone nieprawidłowości i usterek, w tym sprawdzić i poprawić sufity pod kątem zdemontowanych czy poluzowanych płyt sufitowych oraz listew ozdobnych, a także poprawić mocowania sufitu gdzie jest to wymagane,

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- b) naprawić profesjonalnie miejscowe uszkodzenia paneli fornirowanych i listew ozdobnych,
- c) wyregulować klawiszujące lub nierówno ułożone płyty sufitowe,
- d) odkurzyć powierzchnię sufitów, usunąć zabrudzenia, zatłuszczenia i plamy.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego sufitów drewnianych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin itp.) i materiałów pomocniczych jak środki czystości, materiały naprawcze itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.7 Serwis, konserwacja i czyszczenie sufitów mineralnych (ok. 13 tys. m²).

Konserwację sufitów mineralnych należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu zgodnie z zaleceniami dokumentacji powykonawczej i wiedzą techniczną. W trakcie wykonywania tych prac należy przede wszystkim:

- a) usunąć zabrudzenia, zatłuszczenia i plamy,
- b) sprawdzić oraz poprawić mocowania płyt i konstrukcji sufitów,
- c) uzupełnić brakujące płyty i elementy podkonstrukcji,
- d) wyregulować klawiszujące lub nierówno ułożone płyty sufitowe.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego sufitów mineralnych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin itp.) i materiałów pomocniczych jak środki czystości itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.8 Serwis, konserwacja i czyszczenie wewnętrznych żaluzji mechanicznych (aluminiowe ok. 1900 m² i drewniane ok. 300 m²) – ok. 2200 m².

Serwis, konserwację i czyszczenie żaluzji mechanicznych należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu. Wykonywanie tych prac polega przede wszystkim na:

- a) odkurzeniu i umyciu żaluzji zgodnie ze wskazaniem producenta,
- b) sprawdzaniu prawidłowego działania mechanizmów i usunięciu usterek w przypadku ich stwierdzenia,
- c) sprawdzeniu oraz uzupełnieniu lub wymianie wadliwych elementów żaluzji w tym sznurków prowadzących oraz innych elementów żaluzji.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego żaluzji mechanicznych, oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym np. drabin) i materiałów jak drążki i sznurki żaluzji, lamele, środki czystości itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.9 Serwis, konserwacja i czyszczenie rolet wewnętrznych elektrycznych zlokalizowanych w: audytorium, stołówce, salkach VIP, sekretariacie Zarządu, gabinecie Prezesa (ok. 400 m²).

Serwis, konserwacja i czyszczenie rolet elektrycznych wewnętrznych znajdujących się w: sali audiowizualnej (audytorium) zlokalizowanej w budynku „W” na kondygnacji „0”; stołówce i przyległych do niej salach VIP zlokalizowanych w budynku „W” na kondygnacji „-1”; sekretariacie Zarządu i gabinecie Prezesa zlokalizowanych w budynku „W” na kondygnacji „+1”, należy wykonywać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu. Wykonywanie tych prac polega przede wszystkim na:

- a) sprawdzaniu prawidłowego działania mechanizmów i innych elementów, w tym elektrycznych,
- b) sprawdzaniu oraz uzupełnianiu sznurków i taśm prowadzących oraz ich elementów,
- c) usuwaniu kurzu, zanieczyszczeń metodą suchą lub moką w zależności od potrzeb,
- d) wymianie uszkodzonych elementów i usunięciu innych stwierdzonych nieprawidłowości i usterek.

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

Prace konserwacyjno - serwisowe powinny być przeprowadzone przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w serwisie tego typu rolet elektrycznych.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego rolet wewnętrznych elektrycznych i sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin itp.) i materiałów jak linki, taśmy, elementy mocowań, środki czystości itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.10 Serwis, konserwacja i czyszczenie rolet wewnętrznych elektrycznych zlokalizowanych pod świetlikami budynków „A” i „B” (ok. 530 m²).

Serwis, konserwację i czyszczenie rolet elektrycznych wewnętrznych znajdujących się pod świetlikami budynków „A” i „B” należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu. Wykonywanie tych prac polega przede wszystkim na:

- a) sprawdzeniu kompletności, stanu oraz skuteczności działania poszczególnych elementów i urządzeń w tym elektrycznych,
- b) usuwaniu kurzu, zanieczyszczeń metodą suchą lub moką w zależności od potrzeb,
- c) wymianie uszkodzonych elementów, uzupełnieniu brakujących elementów oraz usunięciu innych stwierdzonych nieprawidłowości i usterek.

Prace konserwacyjno - serwisowe powinny być przeprowadzone przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w serwisie tego typu rolet elektrycznych.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego rolet wewnętrznych elektrycznych i sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin, sprzętu alpinistycznego itp.) i materiałów jak linki, taśmy, elementy mocowań, środki czystości itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.11 Serwis i konserwacja stolarki okiennej (okna i drzwi balkonowe), drzwi oraz klap oddymiających świetlików i kopuły i bramy pożarowej przesuwnej.

Serwis i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu, zgodnie z zaleceniami producenta stolarki i systemu powłok lakierniczych w przypadku okien drewnianych i zgodnie z DTR dla drzwi. W zakres tych prac wchodzi n/w elementy:

- a) okna **ok. 340 szt.**,
- b) drzwi balkonowe **ok. 35 szt.**,
- c) klapy oddymiające świetlików i dużej kopuły (bez siłowników i instalacji SSP) **ok. 35 szt.**,
- d) drzwi (wszystkie typy) w tym: drewniane przeciwpożarowe, stalowe przeciwpożarowe, drewniane, stalowe, cało szklane, aluminiowo szklane, schronowe (ochronno – hermetyczne) **ok. 740 szt.**
- e) brama pożarowa przesuwna **1 szt.**

Serwis i konserwacja okien oraz drzwi balkonowych polega na konserwacji jej elementów co najmniej w n/w zakresie:

- a) profile – czyszczenie i pielęgnacja lakierowanych profili drewnianych stolarki powinno się odbywać zgodnie z wytycznymi producenta zastosowanych przy produkcji okien lakierów do drewna,
- b) okuć – smarowanie i regulacja zgodnie DTR,
- c) uszczelek – smarowanie gliceryną, olejem do maszyn albo środkiem przeznaczonym do pielęgnacji uszczelek,
- d) serwis polega na regulacji podzespołów okien i drzwi oraz ich okuć i zawiasów zgodnie z DTR i wiedzą techniczną z tego zakresu, sprawdzeniu poprawności ich działania i wymianie uszkodzonych elementów czy uzupełnieniu brakujących.

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

Serwis i konserwacja klap oddymiających świetlików i dużej kopuły (bez konserwacji siłowników i instalacji SSP) powinien odbywać się zgodnie z DTR tych elementów, w koordynacji z konserwatorem systemu oddymiania i polega co najmniej na regulacji skrzydeł oraz ich okuć i zawiasów zgodnie z DTR i wiedzą techniczną z tego zakresu, sprawdzeniu poprawności ich działania i wymianie uszkodzonych elementów czy uzupełnieniu brakujących, smarowaniu zawiasów i uszczelek.

Serwis i konserwacja drzwi polega na konserwacji jej elementów zgodnie z DTR dla danych drzwi i co najmniej w n/w zakresie:

- a) skrzydeł i profili – czyszczeniu powierzchni akrylowych i lakierowanych (drzwi stalowe i drewniane) poprzez użycie wodnego roztworu delikatnego płynu do mycia naczyń lub preparatu o niskiej kwasowości zgodnie z zaleceniami wynikającymi z dokumentacji DTR,
- b) uszczelek – powlekaniu uszczelnień cienką warstwą środka zabezpieczającego przed wilgocią, oraz zapobiegającego sklejeniu uszczelek z powierzchnią profili, co wydłuża ich żywotność. Całość prac należy wykonać miękką ściereczką po uprzednim oczyszczeniu uszczelek z kurzu, brudu i smarów zgodnie z zaleceniami wynikającymi z dokumentacji DTR,
- c) okuć – smarowaniu białym smarem maszynowym lub wazeliną części zamykających i sworzni obrotowych zgodnie z zaleceniami wynikającymi z dokumentacji DTR,
- d) serwis polega na regulacji podzespołów drzwi oraz ich okuć i zawiasów zgodnie z DTR i wiedzą techniczną z tego zakresu, sprawdzeniu poprawności ich działania i wymianie uszkodzonych elementów czy uzupełnieniu brakujących.

Serwis i konserwacja bramy pożarowej przesuwnej, zlokalizowanej w budynku „W” na kondygnacji „-1” polega na konserwacji jej elementów zgodnie z DTR dla danych drzwi i co najmniej w n/w zakresie:

- a) ogólna ocena stanu,
- b) wszystkie zamocowania łączące bramę z budynkiem należy sprawdzić pod kątem solidności. W razie potrzeby – poprawić,
- c) aktywne powierzchnie prowadnic wyczyścić i ewentualnie lekko nasmarować,
- d) sprawdzić: rolki w wózkach bramy, podłogowe elementy prowadzące, stan gumowych zderzaków, elementy systemu balastowego (lina, sanki i rolki prowadzące), prędkość samoczynnego zamykania bramy,
- e) powierzchnie zew. lakierowane bramy pielęgnować wodą z dodatkiem lekko alkalicznych środków, powierzchnie ocynkowane wodą z dodatkiem łagodnych środków pielęgnacyjnych, uszczelki środkami zawierającymi silikon.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego stolarki drzwiowej i okiennej, usunie stwierdzone nieprawidłowości i usterki oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji. Załącznikiem do raportu będzie zestawienie serwisowanych drzwi zawierające ich dokładną lokalizację, ilość skrzydeł, typ, klasę ppoż, zakres wykonanych czynności, uwagi, dane osoby wykonującej serwis, datę wykonania czynności).

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin, sprzętu alpinistycznego itp.) i materiałów jak smary, oleje, środki czyszczące, uszczelki, elementy okuć itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.12 Serwis, konserwacja, czyszczenie przesuwnych ścian działowych w salach konferencyjnych (ok. 210 m²).

Serwis, konserwację i czyszczenie systemów ścian działowych w salach konferencyjnych należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu.

Serwis i konserwacja ścian przesuwnych polega przede wszystkim na:

- a) dokręceniu śrub wewnątrz ścianek,
- b) uzupełnianiu spinek blokujących magnetyczne listwy,
- c) uzupełnieniu listew magnetycznych,
- d) regulacji rolek (listew jezdnych) w prowadnicach,
- e) regulacji mechanizmu przesuwającego ściankę,
- f) regulacji mechanizmu sterującego elektronicznie,
- g) regulacji docisku ścianek do podłogi,

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- h) regulacji panelu sterowania kluczem,
- i) dokręceniu poluzowanych sztyldów przy klamkach,
- j) wymiany profili pionowych,
- k) wymiany uszczelek,
- l) zabezpieczeniu elementów metalowych przed korozją

W trakcie przeglądu należy dokonać m.in.:

- m) sprawdzenia stanu technicznego prowadnic i rolek (wózki jezdne),
- n) kontroli działania mechanizmów zamykających ścianki,
- o) kontroli elementów dociskowych ścianek do podłogi,
- p) kontroli połączeń elektrycznych i elektronicznych,
- q) sprawdzenie stanu uszczelek,
- r) sprawdzenie stanu profili pionowych,
- s) sprawdzenie panelu sterowania kluczem,
- t) usunięciu usterek i nieprawidłowości ścian przesuwnych.

Czyszczenie ścian przesuwnych polega na okresowym czyszczeniu i myciu powierzchni ścian środkami do tego przeznaczonymi. W zależności od rodzaju powierzchni należy stosować ogólnie dostępne nieagresywne środki myjące – konserwujące takie, jak środki do mycia i konserwacji mebli (poza emulsjami polerującymi). Zalecane jest stosowanie środków o właściwościach antystatycznych.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego ścian przesuwnych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres prac serwisu, konserwacji i czyszczenia ścian przesuwnych wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym drabin itp.) i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych wymienionych powyżej w punktach a)-s) jak uszczelki itp., środki do czyszczenia i konserwacji oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.13 Serwis i konserwacja systemów zabezpieczenia mechanicznego (bramy, kolczatki i szlabany, brama garażowa oraz grodzie ochronno - hermetyczne).

Serwis i konserwację systemów zabezpieczenia mechanicznego należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu oraz zgodnie z dokumentacją DTR, aktualnymi przepisami oraz aktualną wiedzą techniczną w tym zakresie.

W celu zapewnienia optymalnego działania i bezawaryjnej pracy systemów zabezpieczenia mechanicznego oraz aby zachować normy bezpieczeństwa, wymagane jest aby przeglądy i konserwacja dla wszystkich elementów systemów zabezpieczenia mechanicznego wykonywana była przez wykwalifikowanych serwisantów (zarówno części mechaniczne jak i elektryczne wraz z okablowaniem).

W skład systemów zabezpieczenia mechanicznego wchodzi n/w elementy:

1) Bramy - teleskopowe wjazdowe i wyjazdowe – 4 szt.

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych

- a) sprawdzanie elementów ruchomych,
- b) sprawdzanie elektronicznych elementów aktywujących i zabezpieczających,
- c) kontrola działania silnika bramy,
- d) usunięcie usterek i nieprawidłowości,
- e) mycie lekkim roztworem z detergentem, zgodnie z zaleceniami producenta powierzchni bramy stalowej, malowanej lakierem proszkowym,
- f) czyszczenie gumowych zderzaków bram,
- g) czyszczenie prowadnic wraz z ich lekkim przesmarowaniem produktami zalecanymi przez producenta,
- h) czyszczenie uszczelek oraz innych elementów, środkiem na bazie terpenów pomarańczowych,
- i) regulacja bramy,
- j) odśnieżanie silnika oraz prowadnic w zależności od potrzeb.

2) Brama garażowa (parking podziemny) – 1 szt.

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych :

- a) sprawdzanie elementów ruchomych (w tym smarowanie ogniw siatki rolowanej),
- b) kontrola działania silnika bramy,
- c) sprawdzanie elektronicznych elementów aktywujących i zabezpieczeń,
- d) kontrola stanu technicznego, czyszczenie prowadnic oraz przesmarowanie rolek,
- e) usunięcie usterek i nieprawidłowości,
- f) mycie lekkim roztworem z detergentem zgodnie z zaleceniami producenta, powierzchni bramy stalowej malowanej lakierem proszkowym,
- g) czyszczenie uszczelek oraz innych elementów środkami zalecanymi przez producenta,
- h) regulacja bramy,
- i) wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących elementów.

3) Szlabany wjazdowe i wyjazdowe (z kolczatkami) – 4 szt.

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych :

- a) sprawdzanie prawidłowego działania szlabanów oraz ich współdziałania z kolczatką,
- b) sprawdzanie panelu kontrolnego,
- c) czyszczenie obudowy fotokomórek szmatką lekko nawilżoną wodą,
- d) kontrola prawidłowego funkcjonowania urządzeń bezpieczeństwa oraz braku przeszkód w funkcjonowaniu mechanizmu,
- e) kontrola smarowania i stanu dokręcenia śrub mocujących mechanizm,
- f) oczyszczanie i sprawdzenie mocowań kolczatek,
- g) przesmarowanie elementów ruchomych oraz zabezpieczenie przed korozją,
- h) czyszczenie uszczelek oraz innych elementów środkami zalecanymi przez producenta,
- i) regulacja szlabanów,
- j) usunięcie usterek i nieprawidłowości,
- k) wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących elementów.

4) Grodzie ochronno – hermetyczne GH1 i GH2 – 2 szt.

Prace konserwacyjno-serwisowe i naprawcze grodzi ochronno-hermetycznych mogą być prowadzone wyłącznie przez serwisantów o udokumentowanym doświadczeniu w wykonywaniu serwisu i napraw tego typu grodzi. Prace te powinny być prowadzone przede wszystkim zgodnie z opisem technicznym i instrukcją użytkownika wydanymi przez producenta grodzi, z zachowaniem wszelkich zawartych tam uwarunkowań.

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych:

- a) sprawdzanie stanu technicznego grodzi oraz jej mechanizmów,
- b) sprawdzanie instalacji elektrycznej,
- c) sprawdzanie stanu i napięcia łańcucha napędowego,
- d) sprawdzanie stanu uszczelnień wklejonych w ościeżnicę,
- e) sprawdzanie czy jest zachowany luz w zakresie od 1 do 3 mm pomiędzy grodzią i uszczelnieniem,
- f) sprawdzanie działania mechanizmu ręcznego przesuwania grodzi,
- g) sprawdzanie działania mechanizmu ryglowania grodzi,
- h) sprawdzanie elektrycznego napędu grodzi,
- i) sprawdzanie działania kurtyny świetlnej,
- j) sprawdzanie działania wyłącznika bezpieczeństwa,
- k) usuwanie śladów korozji w sposób nie powodujący zniszczeń lub uszkodzenia mechanizmów,
- l) nasmarowanie łożysk i współpracującej powierzchni mechanicznej smarem np. LITMOS (smarowaniu nie podlegają łożyska kulowe),
- m) czyszczenie wszelkich elementów ruchomych środkami zalecanymi przez producenta,
- n) zabezpieczenie przed korozją,

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- o) usuwanie śladów korozji,
- p) usunięcie usterek i nieprawidłowości,
- q) wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących elementów.

W trakcie wykonywanych prac konserwacyjno-serwisowych systemów zabezpieczenia mechanicznego Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego elementów systemów zabezpieczenia mechanicznego i sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres prac konserwacyjno-serwisowych systemów zabezpieczenia mechanicznego wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym rusztowań, drabin i inne) i drobnych materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki smarne, środki do czyszczenia i konserwacji, żarówki, bezpieczniki, farby i środki antykorozyjne itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.14 Serwis i konserwacja drzwi przesuwnych (4 szt.) i drzwi karuzelowych (1 szt.)

Serwis i konserwację drzwi przesuwnych i karuzelowych należy wykonać **10 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 3 m-ce** w regularnych odstępach czasu oraz zgodnie z dokumentacją DTR.

1) Drzwi obrotowe – karuzelowe (wejście do budynku „W”)

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych:

- a) kontrola podstawowych funkcji napędu, przede wszystkim funkcji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo,
- b) sprawdzanie stanu osłony skrzydeł oraz kurtyny powietrznej,
- c) sprawdzanie elementów aktywujących i zabezpieczeń (w tym elektronicznych),
- d) sprawdzanie śladów zużycia elementów gumowych lub aluminiowych,
- e) sprawdzanie przycisku awaryjnego,
- f) czyszczenie wszelkich elementów ruchomych,
- g) usuwanie usterek i nieprawidłowości w tym uzupełnianie zabezpieczeń antykorozyjnych, wymiana uszkodzonych elementów.

2) Drzwi rozsuwane w budynku „A” (garaż na kond. -2 oraz wejście do budynku na kond. -1)

Czynności, które w szczególności należy wykonać podczas prac serwisowo - konserwacyjnych:

- a) kontrola podstawowych funkcji napędu, przede wszystkim funkcji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo,
- b) sprawdzanie stanu osłony skrzydeł oraz kurtyny powietrznej,
- c) sprawdzanie elementów aktywujących i zabezpieczeń (w tym elektronicznych),
- d) sprawdzanie śladów zużycia elementów gumowych lub aluminiowych,
- e) sprawdzanie przycisku awaryjnego.
- e) sprawdzanie poprawnego działania drzwi przesuwnych,
- f) przeczyszczanie oraz przesmarowanie zalecanym preparatem prowadnic oraz ich elementów,
- g) wyczyszczenie paneli, obudów, profili i szyb drzwi przesuwnych i obrotowych,
- h) usunięcie usterek i nieprawidłowości, w tym wymiana uszkodzonych elementów, usuwanie korozji i uzupełnianie zabezpieczeń antykorozyjnych.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego drzwi przesuwnych oraz obrotowych – karuzelowych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu (w tym drabin i innych) i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki smarne, środki do czyszczenia i konserwacji, farby antykorozyjne itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.15 Serwis i konserwacja trybuny teleskopowej TW-0MS

Konserwację i przegląd trybuny teleskopowej należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu zgodnie z dokumentacją DTR i zaleceniami producenta.

W trakcie czynności konserwacyjno-serwisowych należy wykonać przede wszystkim poniższe czynności:

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- a) sprawdzić prawidłowe działanie blokad, prowadnic,
- b) dokręcić poluzowane mocowania,
- c) oczyścić elementy ruchome i stałe oraz nasmarować elementy ruchome,
- d) usunąć usterki i nieprawidłowości wynikające z normalnego użytkowania w tym w razie potrzeby uzupełnić powłokę lakierniczą na elementach konstrukcyjnych.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego trybuny teleskopowej oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki smarne, środki do czyszczenia i konserwacji, farby antykorozyjne itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.16 Serwis i konserwacja zabezpieczeń schronowych

Serwis i konserwację zabezpieczeń schronowych należy wykonać **3 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 12 m-cy** w regularnych odstępach czasu, zgodnie z dokumentacją DTR i zaleceniami producenta.

W trakcie czynności konserwacyjno-serwisowych należy wykonać przede wszystkim poniższe czynności:

- 1) Dla klap schronowych WSK-200 – **15 szt.** i WSK-150 – **3 szt.**
 - a) utrzymanie płaszczyzn klap w czystości poprzez użycie wody z dodatkiem nieagresywnych detergentów,
 - b) konserwacja dźwigni poprzez użyciu atestowanych smarów,
 - c) zabezpieczanie uszczelki gumowej wazeliną techniczną lub innym środkiem przeznaczonym do pielęgnacji gumy, w celu uniknięcia jej wietrzenia,
 - d) sprawdzenie i ewentualna naprawa powłoki antykorozyjnej przy zastosowaniu odpowiednich farb wg DTR,
 - e) usunięcie usterek i wymiana uszkodzonych elementów.
- 2) Dla zaworów antywybuchowych – **4 szt.**
 - a) utrzymanie płaszczyzn zaworów w czystości poprzez użycie wody z dodatkiem nieagresywnych detergentów.
 - b) w razie stwierdzenia uszkodzenia powłoki nawierzchniowej na płaszczyznach zaworów należy zastosować malowanie atestowanymi farbami wg DTR. usunięcie usterek i wymiana uszkodzonych elementów.
 - c) usunięcie usterek i wymiana uszkodzonych elementów.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego zabezpieczeń schronowych oraz sporządzi z tego przeglądu protokół w formie raportu, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki smarne, środki do czyszczenia i konserwacji, farby antykorozyjne itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.17 Konserwacja i czyszczenie balustrad zewnętrznych (około 500 mb), stojaków rowerowych (21 szt.) i czyszczenie bramki obrotowej zewnętrznej (1 szt.).

Konserwacja i czyszczenie balustrad i stojaków rowerowych należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu za pomocą odpowiednich środków i narzędzi.

Czyszczenie bramki obrotowej zewnętrznej zlokalizowanej w linii ogrodzenia od strony północnej należy wykonywać na bieżąco minimum **raz na 2 miesiące** za pomocą odpowiednich środków i narzędzi.

Konserwacja i czyszczenie balustrad, stojaków rowerowych oraz czyszczenie bramki obrotowej polega przede wszystkim na:

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- czyszczeniu wszelkich elementów wykonanych ze stali nierdzewnej, w tym usuwaniu z zabrudzeń i plam, za pomocą środków dedykowanych do tego rodzaju stali,
- usuwaniu śladów korozji i uzupełnianiu zabezpieczeń antykorozyjnych poprzez malowanie odpowiednimi farbami w istniejącej kolorystyce dla pozostałych elementów w tym kotew mocujących,
- kontroli i poprawie zamocowania lub wymianie łączników, śrub, kotew mocujących,
- uzupełnienie elementów brakujących oraz sprawdzenie i poprawa mocowań jeśli wymagane,
- usuwanie innych nieprawidłowości i usterek.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego balustrad zewnętrznych, stojaków rowerowych i bramki obrotowej oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki do czyszczenia i konserwacji, farby antykorozyjne, nakrętki, podkładki itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.18 Serwis i konserwacja masztów flagowych (3 szt.).

Serwis i konserwację masztów flagowych należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu zgodnie z dokumentacją DTR i zaleceniami producenta.

Czynności konserwacyjno-serwisowe, wymagające położenia masztu, należy przeprowadzić stosując maksimum bezpieczeństwa, ostrożności i w następującej kolejności:

- a) opuścić flagę do dołu masztu,
- b) zabezpieczyć teren wokół masztu,
- c) upewnić się czy górna i dolna część wspornika zawiasowego połączona jest śrubą lub zatyczką w sposób mocny, trwały i tworzy zawias,
- d) odkręcić górne nakrętki śrub fundamentowych,
- e) stając przy maszcie po stronie złącza zawiasowego wspornika podtrzymujemy maszt flagowy i cofając się stopniowo kładziemy go do pozycji poziomej zwracając uwagę na elementy masztu będące na jego szczycie.

Położenie masztu należy przeprowadzać przy pogodzie bezwietrznej lub podczas minimalnego wiatru.

Po wykonaniu wszystkich czynności konserwacyjnych lub naprawczych w kolejności odwrotnej stawiamy maszt w pozycji pionowej, pamiętając o konieczności zabezpieczenia zatyczkami nakrętek śrub fundamentowych.

Podczas wykonywania czynności konserwacyjno-serwisowych masztu należy m.in. sprawdzić stan każdego elementu, oraz poprawność zamocowania masztu do fundamentu, dokręcenie śrub, nakrętek, zabezpieczenie ich zawleczkami oraz stan powłoki antykorozyjnej. Wszelkie stwierdzone usterki należy usunąć, a wadliwe elementy wymienić.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego masztów flagowych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki do czyszczenia i konserwacji, farby antykorozyjne itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.19 Serwis, konserwacja i czyszczenie tarasów zewnętrznych zlokalizowanych w budynkach „B” i „W” (ok. 250 m²)

Serwis, konserwacja i czyszczenie tarasów zewnętrznych należy wykonać **5 razy w trakcie trwania Umowy - nie rzadziej niż co 6 m-cy** w regularnych odstępach czasu i polega przede wszystkim na:

- a) usuwanie zanieczyszczeń (piasku, liści, mchu, chwastów, glonów, błota itp) ręcznie lub przy użyciu szczotek, myjki ciśnieniowej czy odkurzacza,
- b) usuwanie w sezonie zimowym (okresowo jesienią i wiosną) na bieżąco śniegu przy użyciu szczotek, nie dopuszczając do powstania oblodzonej warstwy.

Dodatkowe czynności konserwacyjne tarasu na dachu budynku „B” polegają przede wszystkim na:

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- a) umyciu powierzchni desek przy pomocy myjki ciśnieniowej i ciepłej wody w przypadku silnego zabrudzenia, w razie głębszych zabrudzeń należy umyć taras szorując go szczotką ryżową wzdłuż ryfli,
- b) impregnacji drewna i olejowaniu - do olejowania desek należy wykorzystać środki na bazie składników roślinnych,
- c) usuwaniu usterek i dokonaniu drobnych napraw wynikających z eksploatacji.

W trakcie prowadzonych prac Wykonawca dokona przeglądu stanu technicznego tarasów zewnętrznych oraz sporządzi z tego przeglądu raport, który zawierać będzie dokumentację fotograficzną oraz opis wykonanych czynności wraz z zauważonymi nieprawidłowościami, a także opinię o przydatności do dalszej eksploatacji.

W zakres tych prac wchodzi przede wszystkim robocizna, koszt sprzętu i drobnych materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwacyjno-serwisowych jak środki do czyszczenia i konserwacji, środki do usuwania porostów organicznych itp. oraz narzędzia i materiały zabezpieczające.

1.20 Prace porządkowe w pomieszczeniach przeznaczonych do składowania odpadów stałych

Prace porządkowe w pomieszczeniach przeznaczonych do składowania odpadów stałych należy wykonać **260 razy w trakcie trwania umowy nie rzadziej niż dwa razy w tygodniu** poprzez bieżące utrzymanie czystości w pomieszczeniach nr -131/W oraz -132/W o łącznej powierzchni około 30 m2 oraz myciu, w zależności od potrzeb, pojemników przeznaczonych na składowanie odpadów komunalnych.

1.21 Wymiana flag

Wymiana flag odbywać się będzie **15 razy w trakcie trwania Umowy nie rzadziej niż raz na dwa miesiące** w regularnych odstępach czasu.

Flagi do wymiany dostarcza z wyprzedzeniem Zamawiający na wniosek Wykonawcy, który będzie zgłaszał do Koordynatora Umowy lub osoby przez niego wskazanej, konieczność zakupu flag z odpowiednim wyprzedzeniem zapewniającym utrzymanie odpowiedniego zapasu flag do wymiany.

PRACE INTERWENCYJNE

1.22 Interwencyjne usuwanie sopli lodu z elewacji

Polega na bieżącym monitorowaniu i niezwłocznym zabezpieczeniu, poprzez ogrodzenie, miejsc występowania sopli i nawisów śnieżnych oraz poinformowaniu, przez Wykonawcę, Koordynatora Umowy o wystąpieniu zagrożenia, a następnie ich usunięciu przy zachowaniu należytej ostrożności.

Wszystkie prace wysokościowe powinny być wykonywane przez osoby posiadające uprawnienia do prac na wysokości.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dokumentacji fotograficznej prac i przekazania jej drogą elektroniczną do Koordynatora Umowy. Do wyceny należy przyjąć, że prace te będą wykonywane 10 razy w trakcie trwania Umowy.

1.23 Odśnieżanie powierzchni dachów (budynek A, B, W oraz daszki portierni zewnętrznych i czasza dużej kopuły)

Polega na bieżącym monitorowaniu i usuwaniu, z zachowaniem należytej ostrożności, pokrywy śniegu z powierzchni dachów, w miejsca uzgodnione z Koordynatorem Umowy. Monitoring i odśnieżanie Wykonawca jest zobowiązany prowadzić zgodnie z „Instrukcją odśnieżania połaci dachowej” obowiązującą w Obiekcie, zwaną dalej Instrukcją Odśnieżania.

Przed przystąpieniem do odśnieżania dachów Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia, poprzez ogrodzenie i wyłożenie matami gumowymi (na wyposażeniu Obiektu), miejsc zrzutu śniegu, uzgodnionych z Koordynatorem Umowy.

Odśnieżanie dachów polegać będzie na ręcznym usunięciu śniegu z powierzchni dachu, z zachowaniem należytej ostrożności, zapewniającej bezpieczeństwo osobom usuwającym pokrywę śnieżną jak i osobom postronnym, ze szczególnym uwzględnieniem zasad BHP.

Odśnieżanie należy przeprowadzać na bieżąco, nie dopuszczając do zlodowacenia śniegu oraz ponadnormatywnego obciążenia dachu, zgodnie z Instrukcją Odśnieżania.

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

Odśnieżanie czaszy kopuły przeprowadzać na bieżąco, nie dopuszczając do zsuwania się śniegu i lodu z kopuły w rejonie wejścia do kopuły.

Z uwagi na specyfikę pokrycia dachowego (żwir leżący na papie) oraz zainstalowanych instalacji odgromowych jak również na mury ogniowe okalające każdą z połaci dachu, podczas odśnieżania należy pozostawić 5 - 10 cm pokrywy śnieżną, a śnieg transportować:

- a) z dachu budynku A na zewnątrz,
- b) z dachu budynku B na zewnątrz,
- c) z dachu budynku W na dachy budynku B i budynku A.

Odśnieżanie należy wykonywać tak, aby nie uszkodzić instalacji znajdujących się na dachu. Odśnieżanie dachu powinno się odbywać w sposób wykluczający przymywanie śniegu.

Odśnieżanie powinno być wykonywane w terminach uzgodnionych z Koordynatorem Umowy oraz przez osoby posiadające uprawnienia do prac na wysokości. Do wyceny należy przyjąć, że prace te będą wykonywane 10 w trakcie trwania Umowy.

PRACE UTRZYMANIOWE (Zamawiający zastrzega obowiązek osobistego wykonania przez wykonawcę zadań określonych w pkt. 1.24, 1.25, 1.26 poniżej)

1.24 Prace administracyjne

Wykonywanie prac administracyjnych, np. prace aranżacyjne w pomieszczeniach, wsparcie techniczne w organizacji spotkań wieloosobowych i konferencji w Obiekcie, zmiana układu mobilnych ścian działowych sal konferencyjnych i auditorium, składanie / rozkładanie i przemieszczanie trybuny w auditorium, przeprowadzki, wsparcie techniczne dostaw od firm zewnętrznych, asysta przy pracach innych wykonawców itp.

Powyższe prace wykonywane będą w zależności od potrzeb zgłaszanych przez użytkowników siedziby i zgłaszane będą Wykonawcy z wyprzedzeniem zależnym od zakresu i stopnia pilności prac.

Do wyceny należy przyjąć, że prace te będą wykonywane w ilości 5250 rbh w trakcie trwania Umowy.

1.25 Prace remontowe, wymiana zużytych materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych

Wykonywanie prac remontowych, wynikających z bieżącej eksploatacji budynku np. prace montażowe ścian działowych w tym szpachlowanie i malowanie w pomieszczeniach biurowych, technicznych, gospodarczych; wymiana wyeksploatowanych elementów budowlanych i wyposażenia w pomieszczeniach biurowych, wymiana/naprawa żaluzji i rolet elementów stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, montaż/demontaż i składanie mebli i innych elementów wyposażenia itp.

Powyższe prace wykonywane będą w zależności od potrzeb i zlecane będą Wykonawcy z wyprzedzeniem zależnym od zakresu i stopnia pilności prac. Wykonawca zagwarantuje, że przedmiotowy nadzór pełniony będzie przez pracowników Wykonawcy o odpowiednich kwalifikacjach.

Do wyceny należy przyjąć, że prace te będą wykonywane w ilości 3750 rbh w trakcie trwania Umowy.

1.26 Nadzór nad realizacją prac firm prowadzących prace inwestycyjne, modernizacyjne, gwarancyjne itp. w obszarze prac objętych Umową

Nadzorowanie innych wykonawców prowadzących prace w obiekcie w obszarze i/lub zakresie prac objętych Umową, a w szczególności niniejszym Opiszem Przedmiotu Zamówienia.

Wykonawca zagwarantuje, że przedmiotowy nadzór pełniony będzie przez pracowników Wykonawcy o odpowiednich kwalifikacjach.

Do wyceny należy przyjąć, że prace te będą wykonywane w ilości 300 rbh w trakcie trwania Umowy .

ZAKRES PRAWA OPCJI

1.27 Prawo opcji stanowi uprawnienie Zamawiającego, z którego może, ale nie musi skorzystać.

Prawo opcji polegać może na:

- możliwości zwiększenia ilości prac określonych w punktach 1.1-1.21 powyżej w stosunku do ilości tam określonych,

Załącznik nr 1 do Umowy nr na Świadczenie usług serwisu i konserwacji wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury realizowanych w nieruchomości położonej w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Warszawskiej 165 w okresie 01.01.2027-30.06.2029

- zakupu materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych, materiałów niezbędnych do wykonania prac remontowych (w ramach prac utrzymaniowych),
- zlecenia przeprowadzenia serwisów fabrycznych, producenckich, autoryzowanych serwisów (poza czynnościami niezbędnymi do wykonania wg punktów 1.1-1.19 powyżej),
- zleceniu wykonania innych niż w punktach 1.22 - 1.23 powyżej prac interwencyjnych jak odśnieżanie świetlików dachowych fasadowych w budynkach „A”, „B” i „W”, odśnieżanie dużej kopuły i jej opaski, wywóz śniegu poza teren nieruchomości,
- zleceniu skoszarowania,
- zleceniu dodatkowych, nieprzewidzianych prac związanych z koniecznością zapewnienia pełnej funkcjonalności Obiektu w zakresie wewnętrznych i zewnętrznych elementów architektury.