



# WCWI

## Część III SWZ

### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

dla wykonania zamówienia p.n. „**Obsługa Techniczna Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404 i 406**”.

#### 1. Przedmiot zamówienia

Wykonawca (dalej również jako „Obsługa Techniczna”) będzie miał za zadanie świadczenie dla Zamawiającego usług kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 A i B, 400, 404 (Segment B) oraz 406 (Segment A).

Głównym zadaniem Wykonawcy (dalej Obsługi Technicznej) jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości PPTP poprzez systematyczne dbanie o ich właściwy stan techniczny oraz utrzymywanie ciągłej sprawności technicznej, zlokalizowanych w budynkach pomieszczeń, wyposażenia, urządzeń i instalacji oraz infrastruktury zewnętrznej.

Obsługa Techniczna będzie zobowiązana do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla zapewnienia pełnej funkcjonalności Nieruchomości, utrzymania ich w ciągłej sprawności w stanie zgodnym z przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu obowiązku zachowania ich odpowiedniego standardu użytkowego i szczegółowych wymagań producentów infrastruktury technicznej.

Szczegółowe wymagania producentów infrastruktury technicznej wskazano w Załącznikach nr 1 do nr 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.

#### 2. Aktualne uwarunkowania wykonania zamówienia

##### 2.1. Istniejące zagospodarowanie terenu PPTP

Teren zabudowany budynkami nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 położony jest u zbiegu ul. 28 Czerwca 1956 r. oraz ul. Samotnej.

Na działkach o nr ewid. 10/12, 11/3, 11/4, 11/8, 11/9, 12/5, 12/6 i 12/7, ark. 20 obręb Dębiec w Poznaniu o powierzchni 1,35 ha znajduje się pięć budynków biurowych – budynek nr 398A, 398B powstały w latach 70-tych XX w., powstały również w latach 70-tych i przebudowany w 2018 r. budynek nr 400, budynek nr 406 (Segment A) oddany do użytkowania w 2011 r. oraz budynek nr 404 (Segment B) którego realizację zakończono w 2014 r.

Wszystkie te budynki składają się na Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy.

Źródłem ciepła dla wszystkich ww. budynków jest węzeł cieplny zlokalizowany w piwnicy budynku nr 398B tzw. TRAFU HOUSE.

Energia elektryczna do budynków nr 404 i 406 dostarczana jest z wykorzystaniem trafostacji konsumenckiej zlokalizowanej w garażu budynku nr 406 (Segment A), a do budynków 398A, 398B i 400 przez trafostację ENEA Operator Sp. z o.o. znajdującą się w budynku nr 398B tzw. TRAFU HOUSE.

Również w budynku nr 406 zlokalizowano Główny Punkt Dystrybucyjny z centralą telefoniczną obsługującą wszystkie budynki PPTP.

**WIELKOPOLSKIE CENTRUM WSPIERANIA INWESTYCJI SP. Z O. O.**

**T 61 668 69 84 F 61 668 69 92 | 28 CZERWCA 1956 R. nr 406, 61-441 POZNAŃ | [WWW.WCWI.COM.PL](http://WWW.WCWI.COM.PL)**

**Zarząd: Prezes Grzegorz Michalski**

**KRS 0000134012 Regon 630303454 NIP 778-10-16-062 | Sąd Rejonowy w Poznaniu Poznań – Nowe Miasto i Wilda VIII**

**Wydział Gospodarczy KRS | Kapitał Zakładowy 86.364.800,00 zł**

Dla zapewnienia gwarantowanego napięcia Segmentów A i B przewidziano zasilanie z agregatu prądotwórczego umieszczonego na zewnątrz budynków.

System domofonowy i interkomowy, w tym otwieranie szlabanów na wjeździe i wyjeździe z terenu Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego oparty jest o centralkę firmy COMMEND zainstalowaną w pomieszczeniu ochrony budynku nr 406.

W budynkach nr 400, 404 i 406 wykonano system sygnalizacji pożaru firmy Schrack Seconet. Centrale pożarowe INTEGRAL w budynkach zostały zintegrowane. Do obsługi SSP zainstalowano program Secolog stanowiący wspólne oprogramowanie dla tych systemów sygnalizacji pożaru. Dodatkowo oprogramowanie Secolog zostało zintegrowane z systemem BMS wykonanym w budynku nr 404.

## 2.2. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406 (Segment A)

### Opis ogólny budynku

Jest to budynek biurowy 6-kondygnacyjny, z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej, usytuowany wzdłuż ul. 28 Czerwca 1956 r. Segment A z racji narożnego usytuowania posiada dwa niezależne wejścia: od ul. 28 Czerwca 1956 r. i od ulicy Samotnej. Budynek zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III oraz klasy odporności ogniowej B.

Zasadniczym elementem każdej kondygnacji jest trzon komunikacyjno - techniczny, usytuowany w jej centralnej części, mieszczący: klatkę schodową ewakuacyjną, windy wraz z komunikacją ogólną, zaplecze sanitarne (toalety) oraz szachty instalacyjne. W części budynku od strony zachodniej znajduje się druga klatka ewakuacyjna.

Podziemny parking dla samochodów osobowych obsługiwany jest przez niezależną rampę wjazdową. Na tym poziomie umieszczono także stację transformatorową, pomieszczenia: gospodarcze, przyłącza wody, rozdzielni elektrycznych i UPS, VRV, serwerownię główną (GPD), pomieszczenie obsługi budynku z częścią socjalną i WC dla obsługi obiektu (ochrona, monitoring, oprzyrządowanie pomiarowo-kontrolne). Parking jest zamykany opuszczaną bramą segmentową. Poziom garażu obsługują dwie windy osobowa i osobowo-towarowa o napędzie elektrycznym oraz jedna klatka schodowa.

Wszystkie kondygnacje budynku są dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Na dachu umieszczono urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, montowane na konstrukcji stalowej. Całość urządzeń obudowana jest ażurową ścianką z elementów stalowych.

Parter to hall wejściowy z recepcją, windy, toalety, wyjścia ewakuacyjne, przestrzeń biurowa i dwie sale konferencyjne. Na hallu przed salami konferencyjnymi ustawiony jest bezobsługowy automat sprzedażowy „ŻAPPKA”

Typowa kondygnacja powtarzalna budynku to zgrupowana wokół trzonu komunikacyjnego i technicznego powierzchnia biurowa. W środkowym „trakcie” komunikacyjno-technicznym zawierającym klatkę schodową ewakuacyjną zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze, socjalne i zaplecza kuchenne. Do niezbędnego minimum ograniczono powierzchnie użytkowane wspólnie przez najemców – hall windy, klatkę schodową oraz toalety. Wysokość użytkowa: 2.70 m w świetle pomieszczenia: 3,22 m między poziomem wykończeniowym podłogi technicznej (podniesionej) a stropem.

### Architektura budynku

Ze względu na dość zróżnicowaną rzeźbę terenu, kondygnacje parteru to całkowicie przeszklona ściana, lekko cofnięta w stosunku do płaszczyzn górnych kondygnacji. Słupy żelbetowe znajdujące się w płaszczyźnie elewacji zostały ocieplone i obłożone nieprzezroczystym szkłem. Jedynym akcentem przeszklonej ściany parteru jest wysunięta bryła wejścia głównego – wiatrołapu w okładzinie z kamienia naturalnego.

Elewacje wyższych kondygnacji budynku stanowią jednorodny rytm przeszklonej ściany przedzielonej pełnym kompozytowym panelem gr. 4 mm w klasie NRO, system Alucoil – Larson – kolor Champagne Metallic, poziome pasy nieprzezierne to panel z blachy aluminiowej malowanej farbą proszkową Coatex 7016. Fragment fasady północnej (nad wjazdem do garażu) oraz fragment fasady południowej (nad wejściem od ul. Samotnej) – zwężenie budynku – to ściana szklana z poziomym podziałem na wysokości stropów.

Parametry techniczne budynku biurowego – Segment A:

- ✓ powierzchnia zabudowy 1 154,00 m<sup>2</sup>
- ✓ powierzchnia użytkowa 6 856,63 m<sup>2</sup>
- ✓ kubatura 26 980,00 m<sup>3</sup>

Budynek został wyposażony w poniższe instalacje (systemy):

- brama garażowa Hormann typu SPU 40;
- szlabany automatyczne elektromechaniczne CAME GARD G6001 (2 szt.);
- drzwi automatyczne rozsuwane w systemie G-U econoMaster S oraz drzwi z napędem drzwiowym ELTRAL TA60 (2 kpl.);
- drzwi ppoż. Dierre;
- dźwigi osobowe firmy Schindler (2 szt.);
- gaśnice i hydranty.

#### Instalacje sanitarne

- centralnego ogrzewania grzejnikowego pomieszczeń technicznych i toalet;
- instalacja ciepła technologicznego;
- instalacja wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i wody p.poż.;
- instalacja kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa;
- kable grzewcze na instalacjach w garażu;
- instalacja klimatyzacji pomieszczeń serwerowni i instalacja chłodzenia systemu VRV III:
  - o Wieża chłodnicza LSWA58A, Producent EVAPCO (urządzenie objęte gwarancją i rękojmią udzieloną przez WARBUD S.A.),
  - o Wymiennik ciepła ALVA LAVAL
  - o Jednostki wewnętrzne FXSQ20P, FXSQ25P, FXSQ32P (system VRV III firmy Daikin)
  - o Jednostki zewnętrzne RWEYQ8P i RWEYQ10P (system VRV III firmy Daikin)
  - o Systemy SPLIT obsługujące serwerownie na kond. 0, +1, +2 +3, +4 i +5 składające się z jednostek zewnętrznych RXS50J2V1B i jednostek wewnętrznych FTXS50J2V1B (firmy DAIKIN)
  - o System SPLIT obsługujący pomieszczenie VRV składający się z jednostki zewnętrznej S30AW (ASUW306DGMO) i jednostki wewnętrznej S30AW, (ASNW306DGMO) (firmy LG)
  - o System SPLIT obsługujący pomieszczenie GPD (centrali telefonicznej) składający się z jednostki wewnętrznej FTXS35J i jednostki zewnętrznej RKS5J (firmy DAIKIN)
  - o System SPLIT obsługujący pomieszczenie UPS składający się z jednostki wewnętrznej FHQG125C i jednostki zewnętrznej RZQG125L (firmy DAIKIN)
  - o Agregaty skraplające do chłodziń central dachowych typ ERQ 200 AW1
  - o Pompa obiegu glikolu VRV tj. WILO IL 100/160-18,5/2
  - o Pompa skroplin w pomieszczeniu VRV
  - o Pompy instalacji c.o. i c.t. typ Stratos (firmy WILO)
  - o Stacja uzdatniania wody 255 TWIN (firmy Inwater)
  - o Naczynia wzbiorcze REFLEX
- wentylacji mechanicznej:
  - o Centrale wentylacyjne GOLD 30 i 40 D RX (firmy SWEGON)
  - o Wentylatory dachowe, osiowe oraz kanałowe
  - o Centrala wyciągowa GOLEM D-4-S – 8500/4500 (firmy Clima Produkt)
  - o Kurtyny powietrzne DECO DS.2500P (firmy ROSENBERGER)
- system odwodnienia liniowego z pompą.

Na kondygnacji -1 Segmentu A zlokalizowano rozdzielacz ciepła technologicznego, zasilany zewnętrzną niskoparametrową instalacją cieplną. Wykonano trzy obiegi grzewcze: nagrzewnice w centralach wentylacyjnych wraz z nagrzewnicami w kurtynach powietrza, wymiennik ciepła na systemie VRV, obieg centralnego ogrzewania.

Dla pokrycia potrzeb cieplnych poszczególnych pomieszczeń technicznych w piwnicy oraz komunikacji, pomieszczeń WC na kondygnacjach biurowych, w okresie grzewczym wykonano instalację centralnego ogrzewania, wyposażoną w grzejniki elektryczne (pomieszczenia techniczne) i wodne z zaworami i głowicami termostatycznymi.

Pokrycie strat ciepła w okresie zimowym oraz zysków ciepła w okresie letnim zapewni system VRV III firmy DAIKIN oparty na skraplaczach chłodzonych wodą. W pomieszczeniach znajdują się klimatyzatory freonowe z podsysaniem świeżego powietrza. Źródłem energii w okresie zimowym jest wymiennik ciepła zasilany wodą z rozdzielacza c.t. W okresie letnim źródłem chłodzenia dla wody obiegowej zasilającej jednostki wewnętrzne VRV jest zamknięta chłodnia wieżowa, a dla jednostek zewnętrznych systemu VRV pętla wodnego roztworu 40 % glikolu zasilająca chłodnię wieżową.

Potrzeby wentylacyjne budynku zapewniają układy wentylacyjne z podziałem funkcjonalnym. Wszystkie centrale obsługujące budynek ze względu na hałas, zamontowano na dachu.

Czerpanie świeżego powietrza odbywa się bezpośrednio przez centrale. Wyrzut powietrza zużytego odbywać się będzie bezpośrednio przez centrale. Zamontowano dwie centrale wentylacyjne firmy SWEGON.

Instalacją klimatyzacji objęte są pomieszczenia serwerowni i część pomieszczeń technicznych. Natomiast w celu zapewnienia optymalnej temperatury nawiewu w centralach klimatyzacyjnych wykonano niezależny system chłodzenia powietrza przy pomocy agregatów skraplających.

Budynek zasilany jest w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w ul. 28 Czerwca 1956 r. Przyłącze zostało wprowadzone do pomieszczenia wodomierzowego w garażu budynku.

Ciepła woda jest realizowana przez przepływowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej.

Instalacja p.poż. obwodowa zasilana z przyłącza, prowadzona jest pod stropem kondygnacji -1. Na instalacji zamontowano kable grzewcze.

Instalacja wody technologicznej zapewnia zasilanie wieży chłodniczej. Technologia wymaga zastosowania stacji uzdatniania wody.

Końcowym odbiornikiem ścieków sanitarnych odprowadzanych z budynku jest istniejąca komora kanalizacji sanitarnej znajdująca się na działce Zamawiającego.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej fi 0,50 m przebiegająca w ulicy Samotnej. Ścieki odprowadzone są systemem instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie skroplin z agregatów wewnętrznych, pompowe do pionów kanalizacyjnych w węzłach sanitarnych.

#### Instalacje elektryczne:

- zewnętrzne sieci zasilania elektroenergetycznego i kanalizacji teletechnicznej,
- stacja transformatorowa konsumencka 15/0,4 kV K-779,
- agregat prądowórczy APFD 500 firmy AGRGATY POLSKA,
- zasilacz bezprzerwowo POWERLINE 140-33 160 kVA firmy EVER z zestawem akumulatorów (na gwarancji do 04.06.2022 r.)
- WLZ (wewnętrzne linie zasilające) rozdzielnice w budynku,
- główny wyłącznik prądu,
- instalacje elektryczne gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia i siły,
- instalacje elektryczne napięcia dedykowanego dla gniazd wtyczkowych sieci komputerowej,
- instalacje oświetlenia ogólnego wewnętrzne i zewnętrzne,
- instalacja oświetlenia awaryjnego wraz z centralą sterującą firmy EATON (na gwarancji do 09.12.2026 r.),
- instalacje uziemień, odgromową i połączeń wyrównawczych,
- instalacja okablowania strukturalnego LAN i telefoniczna,
- instalacja wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – INTEGRAL firmy Schrack Seconet),
- system sterowania oddymianiem grawitacyjnym klatek schodowych (System Sterowania Oddymianiem – centrale RZN firmy D+H),
- instalacja sieci telefonicznej (System Telekomunikacyjny – HiPatch 4000 firmy Siemens),
- system kontroli dostępu (System Kontroli Dostępu – system AC 2000 firmy CEM Systems),
- klapy ppoż typ CX, LX i KTS-O-SE (firmy SMAY),
- system domofonowy i interkomowy – COMMEND,
- system włamania i napadu (System Sygnalizacji Włamania i Napadu – Galaxy Dimension 520 firmy Honeywell),
- system telewizji dozorowej (System Telewizji Dozorowej – rejestratory TVR-4016-500EA wraz z konsolą TVK-505U firmy UTC Fire & Security wraz z kamerami wewnętrznymi i zewnętrznymi),
- system detekcji niebezpiecznych gazów (tlenku węgla) firmy GAZEX.

Zasilanie podstawowe to sieć niskiego napięcia w układzie TN-S. Rozdzielnica główna RG-A zlokalizowana w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie -1 (garaż) zasilą odbiory na wszystkich kondygnacjach budynku. W wyposażeniu rozdzielnicy przewidziano: główny wyłącznik elektryczny, wyłącznik pożarowy, zabezpieczenie przeciwprzepięciowe, zabezpieczenie WLZ rozdzielnic kondygnacyjnych, rozdzielnic klimatyzacji (poziom +6 oraz -1).

Bezprzerwową pracę systemu informatycznego w budynku zapewnia UPS o mocy 160 kW zlokalizowany we wspólnym pomieszczeniu z rozdzielnią główną. UPS gwarantuje

podtrzymanie napięcia obwodów dedykowanych przez 10 min. Po tym czasie następuje uruchomienie agregatu prądowłórczego.

W budynku przewidziano obwody gniazd wtyczkowych i siły zasilane z odpowiednich rozdzielnic oraz obwody napięcia dedykowanego zasilania gniazd wtyczkowych stanowisk komputerowych (z UPS).

Obwody oświetlenia ogólnego wyprowadzono do rozdzielnic piętrowych. Typ opraw dobrano w zależności od założonej wartości natężenia oświetlenia.

Dla ciągów komunikacyjnych całego obiektu wykonano oświetlenie awaryjne z wykorzystaniem opraw wyposażonych w inwertery.

Jako system dodatkowej ochrony przed porażeniem przyjęto: połączenia wyrównawcze, szybkie samoczynne wyłączenie, wyłączniki przeciwporażeniowe różnicowo-prądowe.

Cały budynek wyposażono w instalację wykrywania i sygnalizacji pożaru z pętlowymi liniami dozorowymi w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu. Linie dozorowe doprowadzone zostały do centrali pożarowej zabudowanej w pomieszczeniu ochrony na poziomie -1. Instalacja sygnalizacji pożaru spełnia funkcje: dozоровanie poprzez odpowiednie rozmieszczenie czujek w pomieszczeniach i w przestrzeni międzystropowej, sterowanie instalacją wentylacji, sterowanie oddymianiem, sterowanie windami, automatyczna transmisja alarmu do PSP, transmisja meldunków do nadzorującego personelu technicznego, alarmowanie dźwiękiem o alarmie.

Dla sterowania klapą oddymiania (i przewietrzania) w klatce schodowej przewidziano centralę z silownikiem napędu kłapy oraz kompletem akumulatorów i przycisków oddymiania (montowane na każdej kondygnacji) i przewietrzania (montowany na +5, +3 i 0), a także silownikami napędu drzwi wyjściowych z klatek schodowych.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obiektu zainstalowano zespół kamer telewizyjnych umieszczonych dla obserwacji terenu, wejść do budynku oraz komunikacji wewnętrznej budynku.

Wykonany w budynku system kontroli dostępu obejmuje system kontroli przejść ewakuacyjnych i technicznych.

W garażu zainstalowano instalację wykrywania tlenku węgla.

Obiekt wyposażony został w instalację sieci telefonicznej obejmującą centralę telefoniczną zlokalizowaną na poziomie -1 oraz rozprowadzoną z niej sieć – kable 2x Kabel U/UTP 50 par kat.3, na każdą kondygnację do paneli telefonicznych 50 portowych w szafach strukturalnych na poszczególnych piętrach. Z szaf strukturalnych sieć telefoniczną rozprowadzono na poszczególne kondygnacje, za pomocą poziomej sieci strukturalnej do gniazd RJ45 CAT6 w boksach podłogowych i ściennych zespołów gniazd wykonanych w ramach aranżacji tych poziomów budynków. Dodatkowo równolegle od centrali telefonicznej do tych samych szaf strukturalnych doprowadzono kabel światłowodowy XG/OM3 uniwersalny, 12x50/125/250µm, luźna tuba, żel, ULSZH.

W dniu 13.03.2020 r. zakończono prace aranżacyjne na części I piętra, które objęte są 36-miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę.

Trwają prace aranżacyjne obejmujące 5 pomieszczeń zlokalizowanych na I piętrze – planowany termin zakończenia to 30.05.2022 r. Na zrealizowaną aranżację wykonawcy udzielił 36-miesięcznej gwarancji i rękojmi.

### 2.3. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404 (Segment B)

Segment B jest kolejnym zrealizowanym budynkiem, kontynuacją założenia na które składają się trzy segmenty (oznaczone jako A, B i C) posadowione na wspólnej płycie, pod którą zaprojektowano wspólny parking dla samochodów osobowych.

#### Opis ogólny budynku

Budynek biurowy 6-kondygnacyjny, z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej, usytuowany wzdłuż ul. 28 Czerwca 1956 r.

Budynek zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III oraz klasy odporności ogniowej B. Zasadniczym elementem każdej kondygnacji jest trzon komunikacyjno-techniczny, usytuowany w jej centralnej części, mieszczący: klatki schodowe ewakuacyjne, windy wraz z komunikacją ogólną, zaplecze sanitarne (toalety) oraz szachty instalacyjne. Podziemny parking dla samochodów osobowych obsługiwany jest przez niezależną rampę wjazdową. Na tym poziomie umieszczono także pomieszczenia gospodarcze, przyłącza wody, rozdzielni

elektrycznych i UPS, VRV, pomieszczenie dla obsługi obiektu i ochrony z WC (monitoring, oprzyrządowanie pomiarowo-kontrolne, serwerownia główna). Parking jest zamykany opuszczaną bramą segmentową. Pomiędzy garażami pod segmentem B i A zamontowano przeciwpożarową bramę. Poziom garażu obsługują dwie windy osobowa i osobowo-towarowa o napędzie elektrycznym oraz jedna klatka schodowa.

Wszystkie kondygnacje budynku są dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Na dachu segmentu umieszczono urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, montowane na konstrukcji stalowej wyprowadzonej 30 cm ponad dach. Całość urządzeń obudowana jest ażurową ścianką z elementów stalowych.

Parter to hall wejściowy z recepcją, windy, toalety, wyjścia ewakuacyjne i przestrzeń biurowa. Typowa kondygnacja powtarzalna budynku to zgrupowana wokół trzonu komunikacyjnego i technicznego powierzchnia biurowa. W środkowym „trakcie” komunikacyjno-technicznym zawierającym klatkę schodową ewakuacyjną zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze, socjalne i zaplecza kuchenne. Na kond. +2 zlokalizowano salkę konferencyjną. Do niezbędnego minimum ograniczono powierzchnie użytkowane wspólnie przez najemców – hall windy, klatkę schodową oraz toalety. Wysokość użytkowa: 2.70 m w świetle pomieszczenia: 3,22 m między poziomem wykończeniowym podłogi technicznej (podniesionej) a stropem.

Budynek jest w całości zaaranżowany i wynajęty.

Kondygnację parteru zaprojektowano i wykonano, jako całkowicie przeszkloną ścianę, lekko cofniętą w stosunku do płaszczyzny górnych kondygnacji. Słupy żelbetowe znajdujące się w płaszczyźnie elewacji parteru zostały ocieplone i obłożone nieprzezroczystym szkłem. Wejście główne do budynku zaprojektowano i wykonano w okładzinie z kamienia naturalnego.

Elewacje wyższych kondygnacji zaprojektowano i wykonano jako jednorodny rytm przeszklonej ściany przedzielonej pełnym kompozytowym panelem z polietylenu, a gzymsy między kondygnacyjnymi, ściana attyki wykonane są z blachy aluminiowej.

Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa, malowana proszkowo w kolorze antracytowym RAL 7016. Przyjęto profile systemowe wykonane z aluminium.

Parapety oraz opierzenia wykonane z blachy aluminiowej kolor RAL 7030.

Parametry techniczne budynku biurowego – Segment B:

- ✓ powierzchnia zabudowy 821,69 m<sup>2</sup>
- ✓ powierzchnia użytkowa 5 585,81 m<sup>2</sup>
- ✓ kubatura 17 733,30 m<sup>3</sup>

Budynek został wyposażony w poniższe instalacje (systemy):

- brama garażowa segmentowa Hormann seria 50 typu SPU F42 (1 szt.);
- drzwi automatyczne rozsuwane w FDI z napędem record STA20 (1 kpl.);
- przeciwpożarowa brama typu mcr TLB z drzwiami ppoż typy mcr ALPE EI60 (1 szt.);
- drzwi ppoż. Dierre;
- dźwigi osobowe firmy Schindler (2 szt.);
- gaśnice i hydranty.

Instalacje sanitarne

- centralnego ogrzewania grzejnikowego pomieszczeń technicznych i toalet;
- instalacja ciepła technologicznego;
- instalacja wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i wody p.poz.;
- instalacja kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa;
- kable grzewcze na instalacjach w garażu i na dachu;
- instalacja klimatyzacji pomieszczeń serwerowni i instalacja chłodzenia systemu VRV III:
  - Wieża chłodnicza LSWA 87A, Producent EVAPCO,
  - Wymiennik ciepła ALVA LAVAL typ TL6-BFG-61/0,4-316-EPDMP
  - Pompa skroplin AQUALIFT F Compact
  - Jednostki wewnętrzne FXSQ25P, FXSQ32P, FXSQ40 (firmy Daikin)
  - Jednostki zewnętrzne RWEYQ8PT7Y1B, RWEYQ10T7Y1B (firmy Daikin)
  - Jednostki wewnętrzne FTXS50K i zewnętrzne RXS 50S systemu SPLIT (firmy Daikin)
  - Jednostki wewnętrzne FTX 35S i zewnętrzne RXS 35L systemu SPLIT (firmy Daikin)
  - Agregaty skraplające do chłodnic central wentylacyjnych ERQ200A7W1B (firmy Daikin)
  - Pompy instalacji c.o. i c.t. STRATOS 40 (firmy WILO)
  - Naczynia wzbiorcze REFLEX
  - Zawór bezpieczeństwa SYR 1915 fi 1”

- Stacja uzdatniania wody firmy INWATER
- wentylacji mechanicznej:
- Centrale wentylacyjne Swegon GOLD: RX 40, 05 SD, 08 SD
- Centrala wentylacyjna Samsung seria RHF 100EE
- Wentylatory dachowe, osiowe oraz kanałowe
- Kurtyna powietrzna wodna typu Defender 150WHN Euro Heat
- system odwodnienia liniowego z pompą.

Na kondygnacji -1 Segmentu B zlokalizowano rozdzielacz ciepła technologicznego, zasilany zewnętrzną niskoparametrową instalacją cieplną. Wykonano trzy obiegi grzewcze: nagrzewnice w centralach wentylacyjnych wraz z nagrzewnicami w kurtynach powietrza, wymiennik ciepła na systemie VRV, obieg centralnego ogrzewania.

Dla pokrycia potrzeb cieplnych poszczególnych pomieszczeń technicznych w piwnicy oraz komunikacji, pomieszczeń WC na kondygnacjach biurowych, w okresie grzewczym wykonano instalację centralnego ogrzewania, wyposażoną w grzejniki z zaworami i głowicami termostatycznymi.

Pokrycie strat ciepła w okresie zimowym oraz zysków ciepła w okresie letnim zapewni system VRV III firmy DAIKIN oparty na skraplaczach chłodzonych wodą. W pomieszczeniach znajdują się klimatyzatory freonowe z podsysaniem świeżego powietrza. Źródłem energii w okresie zimowym jest wymiennik ciepła zasilany wodą z rozdzielacza c.t. W okresie letnim źródłem chłodzenia dla wody obiegowej zasilającej jednostki wewnętrzne VRV jest zamknięta chłodnia wieżowa, a dla jednostek zewnętrznych systemu VRV pętla wodnego roztworu 40 % glikolu zasilająca chłodnię wieżową.

Potrzeby wentylacyjne budynku zapewnią układy wentylacyjne z podziałem funkcjonalnym. Wszystkie centrale obsługujące budynek ze względu na hałas, zamontowano na dachu. Czerpanie świeżego powietrza odbywa się bezpośrednio przez centrale. Wyrzut powietrza zużytego odbywać się będzie bezpośrednio przez centrale. Zamontowano dwie centrale wentylacyjne firmy SWEGON dla potrzeb powierzchni biurowych oraz jedną na potrzeby lokalu gastronomicznego na kond. 0.

Również w jednym z pomieszczeń biurowych na kond. 0 (Poczekalnia BOK) zamontowana została centrala wentylacyjna firmy Samsung.

Instalacją klimatyzacji objęte są pomieszczenia serwerowni. Natomiast w celu zapewnienia optymalnej temperatury nawiewu w centralach klimatyzacyjnych wykonano niezależny system chłodzenia powietrza przy pomocy agregatów skraplających.

Budynek zasilany jest w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w ul. 28 Czerwca 1956 r. Przyłącze zostało wprowadzone do pomieszczenia wodomierzowego w garażu budynku.

Ciepła woda jest realizowana przez przepływowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej.

Instalacja p.poż. obwodowa zasilana z przyłącza, prowadzona jest pod stropem kondygnacji -1.

Instalacja wody technologicznej zapewnia zasilanie wieży chłodniczej. Technologia wymaga zastosowania stacji uzdatniania wody.

Końcowym odbiornikiem ścieków sanitarnych odprowadzanych z budynku jest istniejąca komora kanalizacji sanitarnej znajdująca się na działce Zamawiającego.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej fi 0,50 m przebiegająca w ulicy Samotnej. Ścieki odprowadzone są systemem instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie skroplin z agregatów wewnętrznych, pompowe do pionów kanalizacyjnych w węzłach sanitarnych.

Instalacje elektryczne:

- WLZ (wewnętrzne linie zasilające) rozdzielnice w budynku,
- główny wyłącznik prądu,
- instalacje elektryczne gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia i siły,
- zasilacz bezprzerwowi Green Force MAX 120 kVA firmy Delta Power,
- instalacje elektryczne napięcia dedykowanego dla gniazd wtyczkowych sieci komputerowej,
- instalację oświetlenia ogólnego wewnętrzne i zewnętrzne,
- instalację oświetlenia awaryjnego wraz z centralą sterującą C-RUBIC firmy AWEX,
- instalację uziemień, odgromową i połączeń wyrównawczych,
- instalację okablowania strukturalnego LAN i telefoniczna,
- instalacje wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – INTEGRAL IP MX firmy Schrack Seconet),

- system sterowania oddymiania grawitacyjnym klatek schodowych (System Sterowania Oddymianiem – AFG-2004/8A 1L2G z akumulatorami),
- system kontroli dostępu (System Kontroli Dostępu – system AC 2000 firmy CEM Systems),
- klapy i zawory ppoż. firmy MERCOR,
- system domofonowy i interkomowy – COMMEND (centrałka systemu znajduje się w Segmencie A),
- system telewizji dozorowej (System Telewizji Dozorowej – rejestratory IP TVN-2016-4TE firmy UTC Fire & Security wraz z kamerami zewnętrznymi i wewnętrznymi),
- system detekcji niebezpiecznych gazów (tlenku węgla) – GAZEX,
- system BMS oparty o sterowniki firmy WAGO i oprogramowanie ASIX firmy ASKOM.

Zasilanie podstawowe to sieć niskiego napięcia w układzie TN-S. Rozdzielnica główna zlokalizowana w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie -1 (garaż) zasila odbiory na wszystkich kondygnacjach budynku. W wyposażeniu rozdzielnic przewidziano: główny wyłącznik elektryczny, wyłącznik pożarowy, zabezpieczenie przeciwprzepięciowe, zabezpieczenie WLZ rozdzielnic kondygnacyjnych, rozdzielnic klimatyzacji (poziom +6 oraz -1).

Dla zapewnienia gwarantowanego napięcia przewidziano zasilanie z agregatu prądotwórczego umieszczonego na zewnątrz budynku – wspólnego dla segmentu A i B.

Bezprzerwową pracę systemu informatycznego w budynku zapewnia zasilanie bezprzewodowe z UPS zlokalizowanego we wspólnym pomieszczeniu z rozdzielnią główną. UPS gwarantuje podtrzymanie napięcia obwodów dedykowanych przez 10 min. Po tym czasie następuje uruchomienie agregatu prądotwórczego.

W budynku przewidziano obwody gniazd wtyczkowych i siły zasilane z odpowiednich rozdzielnic oraz obwody napięcia dedykowanego zasilania gniazd wtyczkowych stanowisk komputerowych (z UPS).

Obwody oświetlenia ogólnego wyprowadzono do rozdzielnic piętrowych. Typ opraw dobrano w zależności od założonej wartości natężenia oświetlenia.

Dla ciągów komunikacyjnych całego obiektu wykonano oświetlenie awaryjne z wykorzystaniem opraw wyposażonych w inwertery.

Jako system dodatkowej ochrony przed porażeniem przyjęto: połączenia wyrównawcze, szybkie samoczynne wyłączenie, wyłączniki przeciwporażeniowe różnicowo-prądowe.

Cały budynek wyposażono w instalację wykrywania i sygnalizacji pożaru z petlowymi liniami dozorowymi w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu. Linie dozorowe doprowadzone zostały do centrali pożarowej zabudowanej w pomieszczeniu ochrony na poziomie -1. Instalacja sygnalizacji pożaru spełnia funkcje: dozоровania poprzez odpowiednie rozmieszczenie czujek w pomieszczeniach i w przestrzeni międzystropowej, sterowanie instalacją wentylacji, sterowanie oddymianiem, sterowanie windami, automatyczna transmisja alarmu do PSP, transmisja meldunków do nadzorującego personelu technicznego, alarmowanie dźwiękiem o alarmie.

Dla sterowania klapą oddymiania (i przewietrzania) w każdej klatce schodowej przewidziano centralę z silownikiem napędu klapy oraz kompletem akumulatorów i przycisków oddymiania (montowane na każdej kondygnacji) i przewietrzania (montowany na +5, +3 i 0), a także napędami drzwiowymi do drzwi wyjściowych z klatek schodowych.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obiektu zainstalowano zespół kamer telewizyjnych umieszczonych dla obserwacji terenu, wejść do budynku oraz komunikacji wewnętrznej budynku.

Wykonany w budynku system kontroli dostępu obejmuje system kontroli przejść ewakuacyjnych i technicznych oraz wejścia na powierzchnie najemców.

W garażu zainstalowano instalację wykrywania tlenku węgla.

Z pomieszczenia GPD – centrali telefonicznej zlokalizowanego w budynku nr 406 do pomieszczenia ochrony na kond. -1 w budynku nr 404 doprowadzono 24-włókowy kabel światłowodowy wielomodowy oraz trzy 100-parowe kable telekomunikacyjne kat. 3.

Segment B obsługiwany jest przez centralę telefoniczną zlokalizowaną na poziomie -1 w Segmencie A.

Na każdej kondygnacji od 0 do +5 wykonano instalację lokalnych punktów dystrybucyjnych zlokalizowanych w IT-room'ach piętrowych. W każdym z piętrowych punktów dystrybucyjnych zakończono medium optyczne – 2 kable w osłonie trudnozapalnej typu ULSZH z 12 włóknami wielomodowymi o rdzeniu 50/125  $\mu\text{m}$  OM3 w buforze 250 mm, wieloparowy kabel



telekomunikacyjny – 2 kable 50-parowe kat. 3 w osłonie zewnętrznej trudnozapalnej LSZH o konstrukcji wewnętrznej 2×25 par (2 niezależne wiązki) oraz 4 ekranowane kable skrętkowe 4-parowe kat. 7A konstrukcji S.FTP z osłoną zewnętrzną trudnozapalną (LSFZH).

W ramach robót budowlanych związanych z realizacją Segmentu B połączono w jeden system instalację pożarową prowadzoną w garażach Segmentu A i B, zintegrowano obie centrale pożarowe INTEGRAL – firmy Schrack Seconet oraz zainstalowano program Secolog stanowiący wspólne oprogramowanie dla obu systemów sygnalizacji pożaru.

Ponadto, oprogramowanie Secolog zostało zintegrowane z systemem BMS wykonanym w Segmencie B.

W dniu 31.03.2020 r. wykonano prace aranżacyjne na części III piętra, które objęte są 36-miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę.

W lutym 2022 r. zakończono prace aranżacyjne na części IV i V piętra, które również są objęte 36-miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawców.

#### 2.4. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, o powierzchni użytkowej 1.756,80 m<sup>2</sup>, 4-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z 3 wejściami, dwie klatki schodowe.

Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje (systemy):

- instalacje sanitarne:

centralnego ogrzewania z węzła cieplnego;

ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych, zimnej wody i ppoż.;

gaśnice i hydranty;

kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

wentylacji mechanicznej wywiewnej - centrale nawiewne zlokalizowane w aneksach kuchennych na kondygnacjach od 0 do +3. Centralka nawiewna Salda OAT200/3000 – 4 [szt.];

klimatyzacji typu Split FTXK-AW/S+RXK-A (jedn. wewn. i zewn. – 3 kpl.);

- instalacje elektryczne silnoprądowe oraz oświetlenie awaryjne;

- instalacje słaboprądowe: instalacja okablowania strukturalnego LAN, telefoniczna, oddymiania, domofonowa, telewizji dozorowej, SSP.

#### 2.5. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398B tzw. Trafo House

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, o powierzchni użytkowej 432,90 m<sup>2</sup>, 3-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z 2 wejściami, dwie klatki schodowe. W piwnicy znajduje się węzeł cieplny obsługujący wszystkie budynki PPTP. Do budynku przylega trafostacja ENEA Operator sp. z o.o. z której zasilane są budynki nr 398A, 398B i 400.

Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje (systemy):

- instalacje sanitarne:

centralnego ogrzewania z węzła cieplnego;

zimnej wody i ppoż., ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych;

gaśnice i hydranty;

kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

wentylatory mechaniczne zamontowane w toaletach;

klimatyzacji typu Split (jedn. wewn. – 4 szt. i zewn.- 2 szt.)

Jednostka zewnętrzna Producent: LG Model FM30 AH ue3 – 1 [szt.]

Jednostki wewnętrzne Producent: LG Model MC12 AHM rvu1 – 4 [szt.]

- instalacje elektryczne silnoprądowe, w tym oświetlenie awaryjne;

- instalacje słaboprądowe: okablowania strukturalnego LAN, telefoniczna, domofonowa, system sygnalizacji włamania i napadu, instalacja telewizji dozorowej.

## 2.6. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, 5-kondygnacyjny z podpiwniczeniem, z 2 wejściami, wyposażony w jedną windę osobową i dwie klatki schodowe. Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.

W budynku zlokalizowane są pomieszczenia biurowe oraz sale konferencyjne.

Wejście o współczesnej formie, wyposażone w podnośnik dla osób niepełnosprawnych.

Na każdej kondygnacji naziemnej zlokalizowano węzeł higieniczno-sanitarny z wc przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych. Sanitariaty wyposażono dodatkowo w kabiny prysznicowe przeznaczone dla rowerzystów. Wykonano kuchnie z aneksem jadalnym dla najemców, i pomieszczenia gospodarcze.

Każda kondygnacja posiada wydzielony IT-room z pionowym szachtem instalacyjnym, i rozdzielnią elektryczną piętrową.

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia magazynowe i techniczne.

Parametry techniczne Budynku:

- ✓ powierzchnia zabudowy 396,50 m<sup>2</sup>
- ✓ powierzchnia użytkowa 2081,41 m<sup>2</sup>
- ✓ kubatura 6.555,00 m<sup>3</sup>

Przy budynku zlokalizowano dojścia piesze oraz miejsca parkingowe.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje (systemy):

- instalacje sanitarne
  - centralnego ogrzewania z węzła cieplnego z rozdzielaczem ciepła zlokalizowanym na kondygnacji -1;
  - ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych,
  - gaśnice i hydranty;
  - kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - wentylacji mechanicznej wywiewnej - centrale nawiewne zlokalizowane w pomieszczeniach gospodarczych na kondygnacjach od 0 do +4.
  - klimatyzacji typu Split, producent DAIKIN (jedn. wewn. i zewn. – 7 kpl.)
  - centralki wentylacyjne nawiewno – wywiewnej z rekuperatorem zlokalizowanych w sali konferencyjnej na poziomie 0 – 2 kpl.
- instalacje elektryczne silnoprądowe, w tym UPS CES GX 30T i oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego prod. LUXIONA;
- instalacje elektryczne niskoprądowe
  - instalacje wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – INTEGRAL firmy Schrack Seconet),
  - instalacje wykrywania i sygnalizacji pożaru System zasysający AirScreen ASD 535 (producent Schrack Seconet)
  - instalacje oddymiania (System Sterowania Oddymianiem –firmy D+H),
  - system przyzywowy (producent: Schrack Seconet, VISO-OPT PLUS).

## 2.7. Zagospodarowanie terenu

Teren zewnętrzny wokół budynków opisanych w pkt. 2.1. do 2.6. stanowią parkingi, chodniki i podjazdy dla niepełnosprawnych oraz tereny zielone. Na powierzchniach tych zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna, odprowadzenia wód opadowych, i teletechniczna, przyłącza ciepłne, 2 śmietniki, agregat prądotwórczy, szafka energetyczna przy ścianie budynku nr 400, oświetlenie zewnętrzne, 2 szlabany wjazdowe i jeden wyjazdowy.

## 3. Zakres zadań i obowiązków Obsługi Technicznej

3.1. Obsługa Techniczna będzie miała za zadanie świadczenie dla Zamawiającego usługi kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanego w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 A i B, 400, 404 (Segment B) i 406 (Segment A).

Głównym zadaniem Obsługi Technicznej jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości poprzez systematyczne dbanie o jej właściwy stan techniczny oraz

utrzymywanie ciągłej sprawności technicznej, zlokalizowanych w niej pomieszczeń, wyposażenia, urządzeń, systemów i instalacji oraz infrastruktury zewnętrznej.

Obsługa Techniczna będzie zobowiązana do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla zapewnienia pełnej funkcjonalności Nieruchomości, utrzymania jej w ciągłej sprawności w stanie zgodnym z przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu obowiązku zachowania jej odpowiedniego standardu użytkowego i szczegółowych wymagań producentów infrastruktury technicznej.

Szczegółowe wymagania producentów infrastruktury technicznej wskazano w Załącznikach nr 1 do 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SWZ).

Świadczone usługi muszą zapewniać komfort i niezakłócone warunki pracy użytkowników Nieruchomości.

Wykonanie całości usług objętych niniejszym zamówieniem, w tym nakłady robocizny i koszty dojazdów poza wyraźnie wyłączonymi, następować będzie w ramach ustalonego wynagrodzenia ryczałtowo – kosztorysowego. Obsługa Techniczna w ramach ustalonego wynagrodzenia dostarczy również wszelkie narzędzia i wyposażenie niezbędne do wykonania Umowy.

### **3.2. Wynagrodzenie wykonawcy nie obejmuje:**

- a) kosztów przeglądów rocznych i pięcioletnich instalacji, urządzeń i budynków objętych przedmiotem Zamówienia przewidzianych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlanego;
- b) kosztów napraw i legalizacji urządzeń podlegających prawnej kontroli metrologicznej zainstalowanych w Nieruchomości i nie będących własnością Obsługi Technicznej;
- c) kosztów przeglądów okresowych i serwisowych wymaganych prawem oraz wynikających z DTR urządzeń i instrukcji posiadanych przez Zamawiającego wykonywanych przez wykonawców zewnętrznych działających na zlecenie Zamawiającego;
- d) kosztów zakupu części zamiennych, materiałów eksploatacyjnych oraz niezbędnych do renowacji i napraw infrastruktury technicznej;
- e) kosztów wynajmu specjalistycznego sprzętu podnośnikowego i dźwigów;
- f) kosztów usuwania awarii, usterek oraz drobnych remontów obejmujących: koszty robocizny niezbędnej na faktyczne usunięcie awarii oraz koszty materiałów. Pod terminem awaria należy rozumieć nagle i nieprzewidziane zdarzenie, które skutkuje takim naruszeniem instalacji Nieruchomości objętych przedmiotem Zamówienia, które może skutkować dalszymi uszkodzeniami lub nieprawidłową pracą urządzeń, infrastruktury technicznej i wyposażenia, a jednocześnie wymaga szybkiej naprawy lub interwencji.

### **3.3. Wynagrodzenie kosztorysowe obejmuje:**

W ramach wynagrodzenia kosztorysowego, Wykonawca po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym, będzie usuwał awarie i usterki oraz dokonywał drobnych remontów Nieruchomości – pełen zakres usług „złotej rączki”. Prace te będą wykonywane w najkrótszym możliwym czasie.

W szczególności ww prace mogą obejmować:

- drobne prace budowlane związane z wypełnianiem ubytków, malowaniem usuwaniem uszkodzonych powłok, korozji, podklejaniem wykładzin, cokołów, płytek, naprawą rolet;
- konserwację i naprawę uszkodzonych elementów wyposażenia biurowego (mebli, biurek, szaf, kontenerów, krzeseł itp.), wymianę elementów eksploatacyjnych;
- konserwację i naprawę pozostałego wyposażenia ruchomego wewnątrz Nieruchomości;
- dokonywanie konserwacji oraz drobnych napraw stolarki i ślusarki należącej do struktury Nieruchomości - regulacja drzwi, okien i samozamykaczy; wymiana uszkodzonych klamek, zamków, zawiasów, wkładek oraz mechanizmów z tym związanych, samozamykaczy, siłowników;
- drobne prace elektryczne - wymiana uszkodzonych elementów instalacji elektrycznych tj. oprawy oświetleniowe, zasilacze, czujniki obecności, ruchu, gniazd, łączników, źródeł światła, baterii, wymiana i montaż osprzętu elektrycznego gniazda, wymiana włączników, wymiana uszkodzonych aparatów elektrycznych i bezpieczników w rozdzielniach elektrycznych, wymiana zużytych akumulatorów systemów zainstalowanych na budynku (np. oświetlenie awaryjne, systemy oddymiania, KD, SSWiN, SSP itp.); składowanie uszkodzonych elementów we dedykowanym magazynie Zamawiającego na terenie Nieruchomości i sporządzanie – prowadzenie ewidencji zużytych elementów,

- drobne prace sanitarne - udrażnianie zapchanych zlewów, umywalek, pisuarów, muszli ustępowych; wymiana/montaż zlewów, umywalek, pisuarów, muszli ustępowych, baterii, wężyków, podgrzewaczy, grzałek, pomp, syfonów, desek, anod, filtrów, elementów spłuczek, odpływów, grzejników, zaworów termostatycznych, odpowietrzników i innych elementów wyposażenia; kontrolowanie i udrażnianie instalacji odpływowych, studzienek, rynien, elementów infrastruktury dachowej;
  - drobne prace ślusarskie związane z wierceniem, cięciem, montażem elementów wskazanych przez Zamawiającego;
  - drobne prace transportowe w obrębie Nieruchomości.
- Materiały i części zamienne dla wykonania ww prac przekaze Zamawiający.

Ponadto, w przypadku prowadzenia prac inwestycyjnych, remontowych na Nieruchomości, Obsługa Techniczna zobowiązana jest na żądanie Zamawiającego do uczestniczenia w pracach komisji odbioru inwestorskiego oraz rozruchach zainstalowanych urządzeń i instalacji.

### **3.4. Wynagrodzeniem ryczałtowym objęte są poniżej wymienione czynności:**

3.4.1. Do obowiązków Obsługi Technicznej należeć będzie wykonywanie poniższych następujących czynności:

1) Sprawowanie stałej kontroli technicznej Nieruchomości w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, bhp, ppoż., sanitarnymi, warunkami technicznymi oraz szczegółowymi wymaganiami producentów infrastruktury technicznej wskazanymi w Załącznikach nr 1 do nr 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SWZ).

2) Dokonywanie bieżącej codziennej (tzn. w dni robocze od poniedziałku do piątku) kontroli stanu technicznego wszystkich urządzeń i systemów zainstalowanych w Nieruchomości mającej ocenić ich stan techniczny oraz zapewnić komfort, bezpieczeństwo i prawidłowe parametry poszczególnych elementów Nieruchomości i wyposażenia. Bieżąca konserwacja, utrzymanie w czystości i porządku pomieszczeń technicznych i magazynowych oraz urządzeń, infrastruktury technicznej i wyposażenia. Wykonywanie czynności wynikających z zaleceń zawartych w dokumentach DTR dot. bieżącej konserwacji.

Wyniki każdej kontroli oraz wykaz wykonanych czynności winny być każdorazowo zapisywane w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

3) Bieżące kontrolowanie wymaganych parametrów pracy urządzeń oraz wskazań liczników ciepła, wody, energii elektrycznej.

Wyniki każdej kontroli, dokonane odczyty oraz wykaz wykonanych czynności winien być każdorazowo zapisywany w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

4) Wszelkie czynności wykonywane z wymaganym użyciem narzędzi diagnostyczno-pomiarowych mierniki elektryczne, konduktometr, anemometr, pirometr, środki do mierzenia parametrów wody, w tym wody do wież chłodniczych.

Wyniki każdej kontroli, odczyty oraz wykaz wykonanych czynności winien być każdorazowo zapisywany w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

5) Bieżąca konserwacja, i dbanie o należyty stan czystości pomieszczeń technicznych, urządzeń, infrastruktury technicznej i wyposażenia.

Wykaz wykonanych czynności winien być każdorazowo zapisywany w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

6) Kontrolowanie i obsługa systemów dedykowanych BMS, KD, SSWiN, CCTV, VRV, SSP, oświetlenie awaryjne, szlabanów wjazdowych/wyjazdowych, systemu przyzywowego.

7) Kontrolowanie i pisemne potwierdzanie zgodności i prawidłowości specjalistycznych przeglądów okresowych i czynności serwisowych urządzeń i systemów zainstalowanych w Nieruchomości przeprowadzanych przez wykonawców zewnętrznych działających na zlecenie Zamawiającego, w tym autoryzowane serwisy producentów, z warunkami technicznymi, obowiązującymi dokumentami gwarancyjnymi, przepisami, dokumentami DTR oraz Załącznikami nr 1 do nr 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III do SWZ).

8) Nadzorowanie terminów przeglądów okresowych, gwarancyjnych i serwisowych, uczestniczenie w każdym z nich oraz pisemne potwierdzanie prawidłowości ich przeprowadzenia. Przechowywanie kopii protokołów (oryginały każdorazowo należy przekazywać Zamawiającemu).

Przeglądy winny być każdorazowo zapisywane w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

9) Przestrzeganie postanowień wynikających z dokumentów DTR i gwarancyjnych w odniesieniu do Nieruchomości i infrastruktury.

10) Dokonywanie weryfikacji każdej stwierdzonej usterki/wady/awarii, również pod kątem podlegania gwarancji/rekomi wraz ze sporządzaniem informacji w tej sprawie i przekazaniem jej Zamawiającemu na bieżąco, jednak nie dłużej niż do 2 dni od stwierdzenia usterki/wady/awarii.

Stwierdzone usterki/wady/ awarie winny być każdorazowo zapisywane w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonych dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

11) Nadzór nad usuwaniem usterek/wad/awarii przez Gwarantów i wykonawców wskazanych przez Zamawiającego oraz pisemne potwierdzanie ich usunięcia. Oryginał potwierdzenia wraz z opisem wykonanych czynności i zastosowanych materiałów winien zostać przekazany Zamawiającemu na bieżąco, jednak nie dłużej niż do 3 dni od daty zakończenia prac przez Gwarantów/wykonawców.

Potwierdzenie usunięcia usterek/wad/awarii powinno być każdorazowo zapisywane również w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonych dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

12) W razie nagłych awarii zawiadomienie o ich wystąpieniu Zamawiającego oraz podjęcie natychmiastowych niezbędnych działań dla zapewnienia podstawowego funkcjonowania Nieruchomości i zminimalizowania uciążliwości dla najemców.

W dni ustawowo wolne od pracy zgodnie z ustawą z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1920), soboty oraz w dni robocze po godzinie 16.00., przyjazd odpowiedzialnej osoby z personelu Wykonawcy winien nastąpić w przeciągu **max 2 godzin od chwili zgłoszenia lub powzięcia informacji o awarii**. W przypadku urządzeń i systemów będących na gwarancji, obowiązuje postępowanie zgodne z obowiązującą procedurą zgłaszania usterek zawartą w Załącznikach nr 1 do nr 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SWZ).

13) Bieżące monitorowanie stanów technicznych urządzeń i instalacji. Regulacja sterowania oraz instalacji związanych z zapewnieniem komfortu najemcom wynikającego z wentylacji, VRV.

14) Utrzymywanie sprawności infrastruktury w zakresie możliwych do osiągnięcia nastaw, regulacji, wydolności systemów i instalacji z uwzględnieniem panujących warunków zewnętrznych i wewnętrznych umożliwiających utrzymywanie parametrów komfortu Nieruchomości.

15) Codzienna kontrola rejestratorów temperatury powietrza w pomieszczeniach UPS, VRV, trafostacji i serwerowniach oraz dokonywanie analizy wskazań rejestratorów i w razie stwierdzenia nieprawidłowości natychmiastowe zgłoszenie ich Zamawiającemu.

Wyniki odczytów z rejestratorów temperatury winny być każdorazowo zapisywane w książkach kontroli znajdujących się w każdym pomieszczeniu technicznym, sporządzonej dla każdego urządzenia czy infrastruktury technicznej.

16) Utrzymanie sprawności technicznej infrastruktury technicznej Nieruchomości w zakresie możliwych do osiągnięcia nastaw, regulacji, wydolności systemów i instalacji z uwzględnieniem panujących warunków zewnętrznych i wewnętrznych umożliwiających utrzymanie parametrów komfortu funkcjonowania Nieruchomości i Wyposażenia.

17) Wymiana i magazynowanie (w miejscu wskazanym przez Zamawiającego) zużytych źródeł światła oraz sporządzanie ich wykazu, aż do momentu przekazania jednostce uprawnionej zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

18) Dokonywanie uruchomień testowych miesięcznych agregatu prądotwórczego przez personel Obsługi Technicznej posiadający odpowiednie uprawnienia.

19) Współdziałanie w procesie przekazywania i odbioru powierzchni od-do najemców w zakresie elementów infrastruktury i wyposażenia.

20) Przygotowanie niezbędnych informacji umożliwiających Zamawiającemu ewentualne dochodzenie roszczeń w zakresie składników Infrastruktury od najemców.

21) Obsługa układów pomiarowych dostarczanych mediów zamontowanych w Nieruchomości.

22) Dokonywanie miesięcznych odczytów zużycia mediów przez poszczególnych najemców i Nieruchomość na podstawie odczytów liczników oraz autoryzacja kosztów wskazanych w dostarczonych fakturach okresowych.

Oryginały odczytów winny być dołączane do każdego raportu miesięcznego.

23) Prowadzenie ewidencji miesięcznego zużycia energii elektrycznej, wody i ciepła. Oryginały ewidencji Obsługa Techniczna zobowiązana jest dołączać do każdego raportu miesięcznego.

24) Analizowanie zużycia energii elektrycznej i innych mediów – nie rzadziej niż raz na 3 miesiące. Informację w tej sprawie, Obsługa Techniczna przekazuje Zamawiającemu w ciągu 3 dni od zakończenia weryfikacji.

25) Obsługa Techniczna zobowiązana jest do zapewnienia obsługi wyposażenia Nieruchomości w wymaganym komforcie, przy zachowaniu niezakłóconych warunków pracy użytkowników nieruchomości oraz bezpieczeństwa i prawidłowych parametrów pracy poszczególnych elementów Nieruchomości.

26) W toku realizacji Umowy, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia rzeczy (w tym urządzeń bądź ich części) przez Obsługę Techniczną, do doprowadzenia do stanu pierwotnego poprzez naprawę lub wymianę na nowe na swój koszt.

27) Każdorazowo po zakończeniu prac wykonywanych w ramach Umowy – na swój koszt i własnym staraniem Obsługa Techniczna zobowiązana jest uporządkować miejsce wykonywania przedmiotu umowy, usunąć wszelkiego rodzaju odpady i śmieci, w tym zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

28) Udział w spotkaniach oraz wyjaśniania w trakcie spotkań wszelkich wątpliwości związanych z wykonaniem Umowy.

29) Przekazanie Nieruchomości nowemu wykonawcy świadczącemu dla Zamawiającego usługi kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości przez okres ostatnich 14 dni obowiązywania Umowy, obejmujące:

- a) umożliwienie szczegółowego zapoznania się przez nowego wykonawcę z obiektami składającymi się na Nieruchomość poprzez udział jego pracowników (będą to pracownicy którzy będą stanowili kluczowy personel obsługi technicznej nowego wykonawcy) we wszelkich czynnościach wykonywanych przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy,
- b) dokonanie w obecności pracowników nowego wykonawcy odczytu wszystkich liczników wody, ciepła, chłodu, energii elektrycznej i sporządzenie z tego pisemnego protokołu podpisanego przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy i nowego wykonawcę;
- c) zapoznanie pracowników nowego wykonawcy z lokalizacją oraz zasadami działania kluczowych systemów budynkowych tj.: węzeł cieplny, BMS, SKD, SSWiN, SSP, CCTV, domofony, interkom, systemy VRV, centrale wentylacyjne, wieże chłodnicze, stacje uzdatniania wody, zasuwy na instalacji kd KESSEL, oświetlenie awaryjne, trafostacje, agregat prądowłórczy, UPS-y z systemem bateryjnym, kompensatory mocy, rozdzielnie elektryczne oraz przekazanie wszystkich haseł/kluczy do ww. systemów;
- d) zapoznanie pracowników nowego wykonawcy z rozmieszczeniem budynków oraz infrastruktury technicznej zewnętrznej i w budynkach na terenie Nieruchomości;
- e) zapoznanie pracowników nowego wykonawcy z rozmieszczeniem magazynów ze sprzętem technicznym i materiałami na terenie Nieruchomości;
- f) zapoznanie pracowników nowego wykonawcy z układem kondygnacji i rozmieszczeniem najemców, w poszczególnych budynkach;

Potwierdzenie wykonania czynności opisanych w pkt. c)-f) w pisemnym protokole podpisanym przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy i nowego wykonawcę.

- g) przekazanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy i nowego wykonawcę dokumentacji, wszelkich narzędzi, sprzętu, kluczy, kart dostępu, materiałów przekazanych Kluczowemu

Personelowi Obsługi Technicznej Wykonawcy przez Zamawiającego w okresie realizacji Umowy;

- h) przekazanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy i nowego wykonawcę obiektów oraz infrastruktury technicznej składających się na Nieruchomość ze wskazaniem zakresu problemów, awarii, usterek, prac jakie nie zostały wykonane przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy na dzień zakończenia realizacji Umowy i jakie zostały zgłoszone oraz jakie wynikają z kontroli codziennych przeprowadzonych przez Kluczowy Personel Obsługi Technicznej Wykonawcy do dnia zakończenia realizacji Umowy.

#### 3.4.2. Obsługa Techniczna zobowiązuje się do:

- 1) Natychmiastowego pisemnego lub mailowego informowania Zamawiającego o zdarzeniach powodujących lub mogących powodować szkodę w Nieruchomości lub odpowiedzialność majątkową Zamawiającego (nie później niż w dniu stwierdzenia zdarzenia).
- 2) Niezwłocznego pisemnego lub mailowego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach nagłych dot. Nieruchomości, których nie można było wcześniej przewidzieć (nie później niż w dniu stwierdzenia zdarzenia).
- 3) Sporządzania i przedkładania Zamawiającemu w ciągu 7 dni od sporządzenia, oryginałów, protokołów z przeglądów Nieruchomości, wykonania czynności serwisowych oraz usunięcia wad/awarii/usterek przez wykonawców działających na zlecenie Zamawiającego lub gwarantów.
- 4) Udzielania Zamawiającemu odpowiedzi na zadawane pytania związane z wykonaniem przedmiotu umowy (zarówno w trakcie obowiązywania Umowy, jak i po jej zakończeniu) – nie później w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania zapytania, wysyłając odpowiedzi wraz z zapytaniem do Zamawiającego (pisemnie lub e-mailem).
- 5) Podjęcia niezbędnych działań eksploatacyjnych/konserwacyjnych w przypadku awarii również w dniach wolnych od pracy w rozumieniu ustawy o dniach wolnych od pracy z dnia 18 stycznia 1951 r., w soboty lub w dniu roboczym po godz. 16:00.
- 6) Przyjmowania zgłoszeń użytkowników, najemców i niezwłoczne podejmowanie działań w zakresie którego dotyczą zgłoszenia, z powiadomieniem o tym Zamawiającego.
- 7) Powiadamiania służb interwencyjnych i serwisów zewnętrznych.
- 8) Potwierdzania każdej z prowadzonych czynności na piśmie w książkach kontroli oraz ewidencji zawierającej datę, określenie czynności i podpis sporządzającego, a w przypadku gdy czynności realizowane są przez podmioty trzecie, Obsługa Techniczna również zobowiązana jest uzyskać od tych podmiotów protokół sporządzony według powyższych zasad, i następnie na protokole potwierdzić wykonanie i prawidłowość wykonania czynności.
- 9) Wykonywania wszelkich poleceń Zamawiającego oraz wyznaczonych przez niego przedstawicieli, w zakresie związanym z utrzymaniem właściwego stanu technicznego Nieruchomości.

#### UWAGI:

Specjalistyczne przeglądy okresowe urządzeń i systemów zainstalowanych w budynkach PPTP przeprowadzane są przez wykonawców zewnętrznych, w tym autoryzowane serwisy producentów, działające na bezpośrednie zlecenie Zamawiającego.

W szczególności, zestawienie czynności serwisowych przeprowadzanych przez autoryzowane serwisy producentów, działające na bezpośrednie zlecenie Zamawiającego zawiera:

„Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 406 przez WARBUD S.A. Załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia:

„Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 404 przez WARBUD S.A. z jej aktualizacją opracowaną przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o. Załącznik nr 2 do Opisu Przedmiotu Zamówienia;

Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 400 przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o. Załącznik nr 9 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.

Ponadto, Zamawiający zleca wykonawcom zewnętrznym okresowe przeglądy węzła ciepłego, przeglądy roczne i pięcioletnie Nieruchomości w zakresie branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej.

#### **4. Wymagania dotyczące wykonania Usługi**

##### 4.1. Ogólne zasady organizacji pracy Obsługi Technicznej

Prace objęte zamówieniem będą wykonywane, przez personel codzienny – w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 16:00; min. 1 osoba personelu codziennego, przy czym dla wskazanych prac w wybranych godzinach min. 2 osoby. Łączny wymiar czasu pracy **80 h/ 1 tydzień**, z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy wyżej wskazany czas nie będzie zapewniać wykonania przez Wykonawcę wskazanych w Opisie Przedmiotu Zamówienia i w Umowie obowiązków, Wykonawca będzie wykonywać czynności również w wyższym wymiarze czasowym niż wynikający z ww. warunków – w sposób i w czasie zapewniającym wykonanie wszystkich umownych obowiązków Wykonawcy, bez dodatkowego wynagrodzenia.

Niewykorzystane w danym miesiącu godziny pracy personelu codziennego przysługujące Zamawiającemu w ramach tzw. pakietu godzinowego (tj. 80 godzin/tydzień), automatycznie przechodzą na kolejne tygodnie i będą wykorzystywane oraz rozliczane na zasadach określonych w Umowie.

**Zamawiający wymaga stałej obecności na miejscu – Nieruchomości, personelu codziennego w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od godziny 08:00 do godziny 16:00.**

Wykonawca zobowiązuje się przy wykonywaniu czynności związanych ze świadczeniem usług do:

1. stosowania przepisów prawa i standardów zawodowych
2. wykonywania czynności z najwyższą starannością,
3. kierowania się zasadą „ochrony interesu Zamawiającego”, na rzecz którego wykonuje czynności obsługi technicznej,
4. stosowania odpowiednich procedur w przypadkach nagłych, zagrażających bezpieczeństwu użytkowników Nieruchomości lub osób,
5. podejmowania racjonalnych działań zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii na terenie Nieruchomości,
6. przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

**Zamawiający wskazuje, że będzie wymagał wykonywania prac objętych zamówieniem przez 2 osoby personelu codziennego w sytuacjach wskazanych poniżej oraz z uwagi na specyfikę Nieruchomości.**

W szczególności specyfikacja prac wymagających wykonywania przez co najmniej 2 osoby obejmuje:

- Prace wykonywane wewnątrz zbiorników, kotłów, silosów i urządzeń technologicznych, w tym prace w zbiornikach otwartych, które nie pozwalają na bezpośredni kontakt wizualny co najmniej z jednym pracownikiem.
- Prace w pomieszczeniach, w których występują gazy lub pary trujące, żrące albo duszące, przy których wykonywaniu wymagane jest stosowanie środków ochrony indywidualnej.
- Prace związane z:
  - montażem i demontażem studzienek, stacji pomp wodnych przy głębokościach większych od 2 m,
  - odmulaniem i pogłębianiem cieków i zbiorników wodnych,
  - budową i pogłębianiem studni kopanych przy głębokościach większych od 2 m.
- Prace na stanowiskach organizowanych w magazynach substancji trujących i żrących.
- Prace przy urządzeniach elektroenergetycznych znajdujących się całkowicie lub częściowo pod napięciem, z wyjątkiem prac polegających na wymianie w obwodach o napięciu do 1 kV bezpieczników i żarówek (światłówek).
- Prace wykonywane na wysokości powyżej 2 m w przypadkach, w których wymagane jest zastosowanie środków ochrony indywidualnej przed upadkiem z wysokości.
- czyszczenie sond w studniach odwodnienia bud. 404,
- prace przy wieżach chłodniczych,



- wymiana żarówek i świetlówek dla Nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 oraz cały szereg prac polegających na diagnostyce komunikacji urządzeń pożarowych, klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i innych z elementem sterowniczym, lub BMS. Prace te polegają na wyzwoleniu sygnału przez jednego z pracowników, drugi w tym samym czasie powinien obserwować pracę urządzenia, analizując prawidłowość tej pracy lub lokalizując źródło awarii;

**Wykonawca jest zobowiązany do stosowania się do następujących reguł obiegu dokumentów:**

- wszystkie karty, ewidencje, raporty, sprawozdania, zestawienia, protokoły itp. sporządzone przez Wykonawcę w związku z realizacją niniejszego zamówienia lub przez podmioty zewnętrzne wykonujące na zlecenie Wykonawcy, Gwarantów lub Zamawiającego roboty budowlane w tym prace remontowe, dostawy lub usługi (w tym usługi serwisowe), związane z bieżącą eksploatacją, konserwacją oraz usunięciem awarii i usterek, naprawcze/serwisowe Nieruchomości, które zostały następnie potwierdzone przez Obsługę Techniczną lub Zamawiającego lub wyznaczonego przez niego przedstawiciela (np. Zarządcę Nieruchomości), jak również oryginały dowodów nabycia mienia na rzecz Zamawiającego za jego wiedzą i zgodą oraz kopie innych dokumentów - powinny zostać przekazane Zamawiającemu nie później niż w terminie 3 dni od daty ich sporządzenia.

**4.3. Kluczowy Personel Obsługi Technicznej**

Aby spełnić swoje zobowiązania, Wykonawca powinien dysponować wysoko kwalifikowanym personelem. Wykonawca zapewni, iż osoby wyznaczone przez niego do wykonywania usług objętych zamówieniem, posiadają multidyscyplinarną wiedzę techniczną oraz spełniają wymóg dotyczący posiadania wszelkich wymaganych obowiązującymi przepisami stosownych uprawnień i kwalifikacji.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dysponował dwoma pracownikami, którzy stanowić będą personel codzienny (Technik Obiektu), którzy będą odpowiedzialni za codzienne przeglądy i codzienną konserwację urządzeń i systemów dla Nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 i którzy posiadają doświadczenie i uprawnienia określone w SWZ.

Wykonawca zobowiązany jest dysponować ww. personelem przez cały okres realizacji niniejszego zamówienia i wykonywać umowne obowiązki wyłącznie przy pomocy ww. personelu. Uprawnienia wskazane w SWZ pracownik personelu codziennego powinien posiadać przez cały okres realizacji zamówienia.

**Uwaga:**

- Każdy z pracowników personelu codziennego skierowany przez Wykonawcę do realizacji zamówienia winien być zatrudniony na umowę o pracę.
- Wymieniony powyżej Kluczowy Personel Obsługi Technicznej winien być traktowany jako minimalne wymogi Zamawiającego. Za prawidłowy dobór Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej zarówno co do liczby osób jak i ich doświadczenia i uprawnień odpowiedzialny jest Wykonawca. Wynagrodzenie dodatkowych osób zatrudnionych przez Wykonawcę należy uwzględnić w wynagrodzeniu Wykonawcy.
- Kluczowy Personel Obsługi Technicznej powinien być obecny na terenie Nieruchomości i przebywać tam tak długo, jak tego wymaga realizacja prac objętych zamówieniem.

Ponadto, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osobom zatrudnionym przez siebie niezbędnej odzieży roboczej, szkolenia: BHP, p.poż. oraz innych szkoleń wymaganych zgodnie z ustawą z dnia z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy i innymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

Do każdego sprawozdania miesięcznego Wykonawca zobowiązany jest załączyć Książkę Dyżurów Personelu Obsługi Technicznej obejmującą ewidencję czasu pracy każdego z członków Personelu potwierdzoną przez Zamawiającego oraz krótki opis zrealizowanych czynności każdego dnia.

**4.4. Zapewnienie warunków realizacji Usługi**

Zamawiający na okres trwania Umowy użyje Wykonawcy jedno pomieszczenie na cele biura Obsługi Technicznej zlokalizowane na terenie Nieruchomości. Pomieszczenie jest wyposażone w meble biurowe oraz telefon stacjonarny.

Wykonawca nie będzie obciążany przez Zamawiającego kosztami wynajęcia biura z istniejącym wyposażeniem wraz z opłatami za media, lokalne połączenia telefoniczne oraz Internet.

#### 4.5. Raporty Obsługi Technicznej

Wykonawca przedstawi w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy, do akceptacji Zamawiającego wzory dokumentów, tj.: plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Infrastruktury, raporty, karty, ewidencje, sprawozdania, analizy itp., jakie zobowiązany jest opracowywać i przedkładać Zamawiającemu w związku z realizacją zamówienia i w toku wykonywania zawartej umowy w sprawie zamówienia publicznego.

##### 4.5.1. Wymagania ogólne dot. raportowania

Wykonawca do każdego Raportu Miesięcznego przedstawi oraz załączy wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające wykonanie obowiązków Obsługi Technicznej zgodnie z wymaganiami Opisu Przedmiotu Zamówienia z załącznikami i Umową. Zamawiający może dokonać zmiany wzorów planu konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości i infrastruktury oraz raportów, sprawozdań, analiz, kart, ewidencji itp., odpowiednio do wymagań związanych z prawidłową realizacją zamówienia. Plany konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości i infrastruktury oraz raporty, sprawozdania, analizy, karty, ewidencje itp. z załącznikami będą składane do Zamawiającego w jednym egzemplarzu w języku polskim (wydruk komputerowy), jak również w 1 egz. w wersji elektronicznej zapisanym na nośniku elektronicznym.

**Raport miesięczny po pisemnej akceptacji Zamawiającego będzie dawał formalne podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę.** Zamawiający ma prawo zlecenia Wykonawcy, przygotowania dodatkowych raportów, sprawozdań, kart, ewidencji i analiz w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

##### 4.5.2. Wymagania szczegółowe dot. raportowania

Wykonawca w ramach realizacji zamówienia będzie przedstawiał Zamawiającemu Raporty miesięczne, które winny obejmować:

- i. sprawozdanie z prac i czynności wykonanych przez Obsługę Techniczną w danym miesiącu;
- ii. opis powstałych problemów i zagrożeń oraz propozycje ich rozwiązania;
- iii. informacje o podwykonawcach;
- iv. informacje o przeprowadzanych przez Wykonawcę kontrolach i przeglądach Infrastruktury;
- v. wnioski optymalizujące pracę Infrastruktury i koszty eksploatacji Nieruchomości;
- vi. załączniki:
  - kopie książek kontroli;
  - zestawienie zbiorcze w zakresie napraw – prac drobnych;
  - Książka Dyżurów Personelu Obsługi Technicznej;
  - zestawienie wraz z kopiami protokołów z przeglądów okresowych i czynności serwisowych urządzeń i systemów zainstalowanych w Budynkach przeprowadzonych przez wykonawców zewnętrznych i autoryzowane serwisy producentów;
  - ewidencja „Zgłoszeń reklamacji w ramach rękojmi za wady fizyczne” - dla każdego Budynku odrębnie;
  - zastawienie wraz z załączeniem zgłoszeń usterek, wad, awarii wraz z opisanym sposobem ich usunięcia i podjętych działań;
  - zestawienie wraz z załączeniem protokołów potwierdzających usunięcie przez Gwarantów lub innych wykonawców zgłoszonych wad, usterek, awarii;
  - rejestr zdarzeń i dyspozycji;
  - odczyty z rejestratorów temperatury w pomieszczeniach UPS i VRV wraz z analizą wskazań rejestratorów;
  - ewidencja miesięcznego zużycia energii elektrycznej, wody i ciepła;
  - fotografie dokumentujące prace realizowane w danym miesiącu, w tym przez Gwarantów, serwisantów i innych wykonawców zatrudnionych przez Zamawiającego;
  - ewidencję godzin dodatkowych wraz z opisem prac i czynności wykonanych przez Obsługę Techniczną w danym miesiącu potwierdzonych przez Zamawiającego;

Każdy z raportów miesięcznych z załącznikami winien być przedłożony przez Wykonawcę w terminie 7 dni od ostatniego dnia okresu, którego raport dotyczy. Zamawiający w terminie 7 dni od otrzymania Raportu Miesięcznego, powiadomi Wykonawcę o zatwierdzeniu lub odrzuceniu Raportu z podaniem przyczyn jego odrzucenia. Jeżeli Zamawiający nie przekaże na piśmie żadnych uwag do Raportu w terminie 7 dni od jego otrzymania, Raport będzie uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego.

## 5. Wykaz załączników do Opisu Przedmiotu Zamówienia

- 5.1. „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 406 przez WARBUD S.A. Załącznik nr 1.
- 5.2. „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 404 przez WARBUD S.A. z jej aktualizacją opracowaną przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Uslugowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o. Załącznik nr 2.
- 5.3. Dokumentacja powykonawcza – branża architektoniczna. Budynek biurowy – Segment „A” „Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy”, Poznań, ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406. Załącznik nr 3.
- 5.4. Dokumentacja powykonawcza - branża architektoniczna. Budynek biurowy – Segment „B” „Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy” Poznań, ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404. Załącznik nr 4.
- 5.5. Dokumentacja powykonawcza przebudowy i remontu budynku biurowego przy ul. 28 Czerwca 1956 r., nr 400 w Poznaniu na działkach nr ewidencyjny 11/3,12/5, ark.20, obręb Dębiec. Załącznik nr 5.
- 5.6. Inwentaryzacja budynku nr 398A położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 6.
- 5.7. Inwentaryzacja budynku nr 398B położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 7.
- 5.8. Dokumentacja powykonawcza wraz z instrukcją obsługi węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku nr 398B położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 8.
- 5.9. „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 400 przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Uslugowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o.. Załącznik nr 9.
- 5.10. Instrukcje bezpieczeństwa pożarowego Nieruchomości PPTP. Załącznik nr 10.

## 6. Definicje

Wykonawca	Obsługa Techniczna
Nieruchomość lub Nieruchomości	Teren wraz z zabudowanymi na nim budynkami biurowymi o nr 398A, nr 398B, nr 400, nr 404 i nr 406 oraz infrastrukturą, położony w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. na działkach o numerach ewid. 10/12, 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7 arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec.