**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

1. Przedmiotem zamówienia jest **kompleksowa obsługa techniczna i eksploatacyjna nieruchomości Fundacji na rzecz Nauki Polskiej (FNP) – 2 części, w tym:**
   * + 1. **Cześć nr 1:** Obsługa techniczna i eksploatacyjna nieruchomości FNP;
       2. **Cześć nr 2:** Obsługa techniczna i eksploatacyjna agregatów powietrznej pompy ciepła LG   
          i central wentylacyjnych ClimaProdukt na nieruchomości FNP;

zgodnie z wymaganiami określonymi w niniejszym OPZ, Załącznikach nr 2A i 2B – Wykazy urządzeń, instalacji, systemów i podzespołów oraz Załączniku nr 3 – PPU.

1. Budynek FNP położony jest na działce o powierzchni 1592 m2, usytuowanej przy ul. I. Krasickiego 20/22 na górnym Mokotowie:
   * 1. jest to pięciokondygnacyjny budynek biurowy z garażem podziemnym;
     2. budynek posiada dodatkowo kondygnację piwnic przeznaczoną głównie na magazyny, pomieszczenia gospodarcze i techniczne;
     3. powierzchnia zabudowy wynosi 365,8 m2;
     4. powierzchnia użytkowa wynosi 724,0 m2;
     5. kubatura wynosi 7092,5 m3;
     6. powierzchnia garażu wynosi 263 m2.



1. **Zakres i wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia**
   1. **Część nr 1:** obsługa infrastruktury technicznej na nieruchomości FNP(dalej także jako „budynek” lub „Obiekt”), polegająca w szczególności na świadczeniu usług w zakresie prawidłowej obsługi eksploatacyjnej i technicznej, serwisów i konserwacji urządzeń, instalacji i systemów infrastruktury technicznej zgodnie i na podstawie norm, przepisów, dokumentacji techniczno-ruchowej (DTR). Przez Obiekt rozumiana jest również odpowiednio nieruchomość, na której położony jest budynek Fundacji, o ile obowiązki Wykonawcy opisane w niniejszym OPZ oraz PPU wymagają dokonywania czynności na nieruchomości. Obsługa ma być kompleksowa   
      i ciągła oraz ma zapewniać bezawaryjne działanie tej infrastruktury – Zamawiający rozumie przez to, że oprócz przeglądów i serwisów, Wykonawca ma również niezwłocznie przystępować do usuwania awarii i usterek zgłoszonych przez Zamawiającego lub stwierdzonych przez Wykonawcę.
      1. **Zakres przedmiotu zamówienia:**
2. Kompleksowa obsługa techniczna i eksploatacyjna oraz konserwacyjna urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych wytwarzających (Zamawiający posiada instalację fotowoltaiczną na dachu budynku o mocy 15,3kW, z 10-letną gwarancją), przesyłających i zużywających energie elektryczną w Obiekcie.
3. Kompleksowe usługi zgodne z zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną oraz instrukcjami DTR, jak również zaleceniami producenta, gwarantujące sprawność instalacji w zakresie obsługi eksploatacyjnej i konserwacyjnej zimnej, ciepłej i „szarej/deszczowej” wody.
4. Kompleksowe usługi w zakresie obsługi eksploatacyjnej i konserwacyjnej instalacji centralnego ogrzewania, polegającej na konserwacji i regulacji węzła cieplnego.
5. Kompleksowa obsługa i przeglądy okresowe będących na wyposażeniu Obiektu: urządzeń, instalacji, systemów, podzespołów, których wykaz wraz z informacjami   
   o częstotliwości/zakresie czynności serwisowych, stanowi Załącznik nr 2A do Zapytania ofertowego.
6. Prowadzenie książki obiektu budowlanego dla nieruchomości.
   * 1. **Do obowiązków Wykonawcy będzie należała/o:**
   1. współpraca z przedstawicielami: Eon/Stoen, MPWiK oraz firm zewnętrznych, świadczących usługi konserwacyjne;
   2. zapewnienie, że skierowani do obsługi technicznej i eksploatacyjnej (w tym technik delegowany do prac tzw. „złotej rączki”), pracownicy/współpracownicy posiadają odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia, szkolenia, certyfikaty potrzebne do wykonania wskazanych prac;
   3. koordynowanie pracami inwestycyjnymi prowadzonymi na terenie Fundacji (doradztwo   
      i specjalistyczne opinie);
   4. utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach technicznych i innych, w których zostaną wykonane prace, a także na nieruchomości, na której położony jest budynek (jeżeli dotyczy);
   5. zapoznanie się z całą dokumentacją dotyczącą niniejszego postępowania, w tym   
      z Załącznikiem nr 2A do Zapytania ofertowego i przedstawienie Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji, o którym mowa w Umowie;
   6. przeprowadzanie przeglądów miesięcznych, półrocznych i rocznych – zgodnie z zakresem wynikającym z DTR i przepisami prawa budowlanego oraz wymaganiami określonymi   
      w Załączniku nr 2A do Zapytania ofertowego, które zostaną potwierdzone Protokołami odbioru z wykonanych czynności;
   7. odpowiednie zorganizowanie usuwania i transportu, poza teren Fundacji, oraz utylizacja wszystkich zużytych materiałów, filtrów, żarówek itp. – zgodnie z aktualnie obowiązującymi zasadami, zwłaszcza z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
   8. zapewnienie podstawowych materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do należytego wykonania przedmiotu zamówienia, których koszty zostaną wliczone w cenę oferty   
      (w ramach wynagrodzenia Wykonawcy za realizację zamówienia), takich jak:
      1. śruby, gwoździe, podkładki, nakrętki, kołki rozporowe, uszczelki, drobne elementy łączące, śruby do mocowania desek sedesowych, itp.;
      2. odbojniki do drzwi, uszczelki, szczeliwa, taśmy izolacyjne i naprawcze, itp.;
      3. smary powszechnego użytku, wazelina techniczna, kleje, rozpuszczalniki do farb, masy szpachlowe, itp.;
      4. podstawowe przewody elektryczne i teletechniczne każdego rodzaju dla celów doraźnych ewentualnych napraw, itp.;
      5. bezpieczniki nadmiarowe, zapłonniki i startery do opraw oświetleniowych, świetlówki i żarówki w ilości niezbędnej do bieżącej eksploatacji, itp.
   9. po przedstawieniu przez Wykonawcę zestawienia rodzajowo–ilościowo–wartościowego   
      i po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, zakup materiałów i części zamiennych innych niż wyżej wymienione, niezbędnych do wykonywania prac konserwacyjnych   
      i naprawczych, zostanie zlecony na podstawie odrębnego Zlecenia, a usługa wymiany nie będzie dodatkowo płatna i zostanie zrealizowana w ramach wynagrodzenia za realizację zamówienia określonego w Umowie;
   10. obsługa wszystkich instalacji elektrycznych (zasilające, sterujące, regulujące itp.)   
       z wyjątkiem instalacji PV (części na gwarancji) zamontowanych w obrębie urządzeń;
   11. niezwłoczne reagowanie w celu zabezpieczenia i usuwania szkód wynikających   
       z następstw zdarzenia losowego i działania sił natury.
       1. **Inne wymagania związane z realizacją zamówienia:**
   12. wykonanie usługi naprawy, konserwacji i serwisu urządzeń, objętych Umową, będzie potwierdzone każdorazowo przez Zamawiającego w zeszycie przeglądów, prowadzonym przez Wykonawcę, dokumentującym wizyty i czynności wykonane w ramach Umowy;
   13. Wykonawca zobowiązany jest podać, dla wezwań awaryjnych, nr telefonu osoby pełniącej dyżur i numer telefonu do kierownika, który zostanie użyty w przypadku braku zgłoszenia się osoby pełniącej dyżur;
   14. definicje oraz wymagany czas reakcji przy zgłoszeniu awarii/usterek alarmowych i innych określone są w Umowie;
   15. Wykonawca w ramach wynagrodzenia za realizację zamówienia zapewni dyżur jednego pracownika/współpracownika (technika) przez 4 godziny, jeden raz w tygodniu, dla czynności określanych jako „złota rączka”; w zakres pracy technika wchodzi   
       w szczególności wykonywanie bieżących napraw i usuwanie usterek, drobne prace hydrauliczne i elektryczne, w tym w szczególności przy wykorzystaniu materiałów,   
       o których mowa w ust. 3 pkt 3.1.2 ppkt 8 powyżej;
   16. dla czynności technika wykonanych ponad tygodniowy dyżur (tj. ponad 4 godziny) Zamawiający wypłaci wynagrodzenie w wysokości określonej w Umowie;
   17. osoby wyznaczone do realizacji zamówienia (serwisanci) powinny posiadać uprawnienia   
       i certyfikaty niezbędne do wykonania Umowy, w tym w szczególności wszystkich czynności określonych w Załączniku nr 2A do Zapytania ofertowego;
   18. Wykonawca będzie mógł korzystać nieodpłatnie z pomieszczeń technicznych należących do Zamawiającego;
   19. Zamawiający nie zapewnia Wykonawcy narzędzi i urządzeń niezbędnych do realizacji powierzonych prac; Wykonawca jest zobowiązany posiadać sprzęt do realizacji zadań objętych Umową;
   20. Wykonawca udzieli dostępu do portalu internetowego umożliwiającego zgłaszanie usterek i awarii – jeżeli Wykonawca taki portal posiada; portal powinien umożliwiać zgłaszanie on-line oraz prowadzenie rejestru zgłoszeń awaryjnych, a także usterek technicznych;
   21. przedstawiciele Zamawiającego i Administrator portalu ze strony Wykonawcy, a także – każda upoważniona przez nich osoba – po zalogowaniu się, powinna mieć możliwość uzyskania informacji dotyczących zgłoszeń istniejących w systemie, w tym:
       1. numeru zgłoszenia;
       2. daty oraz godziny zgłoszenia;
       3. skróconego opisu zgłoszenia;
       4. obiektu, którego to dotyczy;
       5. zgłaszającego usterkę lub awarię;
       6. statusu zgłoszenia (otwarte, oczekujące, w realizacji, zamknięte) i jego priorytetu.
       7. **Sposób organizacji czasu pracy personelu Wykonawcy oraz zgodność z przepisami prawa:**

Liczba pracowników/współpracowników oraz sposób organizacji ich czasu pracy nie może naruszać obowiązujących przepisów Kodeksu Pracy i innych ustaw, regulujących   
w szczególności prawa i obowiązki pracownika i pracodawcy.

* + 1. **Wymagania BHP i ochrony środowiska:**

1. Przed przystąpieniem do realizacji zadania na terenie Fundacji, Wykonawca ma obowiązek zapoznania się oraz zapoznania pracowników/współpracowników z informacją o zagrożeniach występujących na tym terenie. Wykonawca zobowiązany jest do:
   * 1. organizowania pracy na terenie Fundacji zgodnie z obowiązującymi przepisami   
        i zasadami BHP oraz z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
     2. informowania Inspektora BHP o wypadkach przy pracy i zdarzeniach potencjalnie wypadkowych zaistniałych wśród pracowników/współpracowników podwykonawcy podczas wykonywania pracy na terenie Fundacji;
     3. realizacji zadania w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska w tym: racjonalnego korzystania z wody, energii elektrycznej, zapobiegania zanieczyszczeniom oraz ochrony terenów zielonych;
     4. odpowiedzialności za wszelkie odpady wytworzone podczas realizacji Umowy oraz za systematyczne usuwanie wytworzonych przez siebie odpadów (w tym w celu zachowania porządku i estetyki budynku oraz terenów przyległych), jako ich wytwórca;
2. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
   * 1. stosowania sprzętu sprawnego technicznie oraz spełniającego wymogi BHP, Prawa Ruchu Drogowego i UDT;
     2. zachowania szczególnych środków ostrożności oraz czystości w czasie transportu materiałów lub odpadów na zewnętrznych i wewnętrznych drogach transportowych (korytarze, windy);
     3. zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych i odpowiedniego oznakowania miejsca prowadzenia prac;
     4. eliminowania ryzyka i zagrożenia personelu oraz osób odwiedzających;
     5. utrzymania, w trakcie realizacji Umowy, porządku w obszarze swojej działalności;
     6. przestrzegania obowiązującego w Obiekcie zakazu palenia tytoniu i spożywania alkoholu;
     7. z odpowiednim wyprzedzeniem informowania każdorazowo Zamawiającego, gdy planowane będą prace niebezpieczne pod względem pożarowym, czyli remontowo-budowlane związane z cięciem, spawaniem i używaniem otwartego ognia.
3. Na terenie Zamawiającego, Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za:
   * 1. bezpieczeństwo swoich pracowników/współpracowników;
     2. skutki zdarzeń zaistniałych w czasie realizacji Umowy w stosunku do osób trzecich, urządzeń i materiałów oraz środowiska;
4. W przypadku zaistnienia wypadku, zdarzenia lub awarii środowiskowej należy natychmiast powiadomić osobę odpowiedzialną za realizację Umowy po stronie Zamawiającego.
5. Wszelkie działania przy zaistnieniu wypadków, zdarzeń lub awarii środowiskowych z winy Wykonawcy, przeprowadzane są przez Wykonawcę i na jego koszt.
6. Uprawnieni pracownicy Fundacji mają prawo do kontroli prawidłowości postępowania Wykonawcy oraz oceny warunków pracy Wykonawcy na terenie Fundacji oraz posiadania stosownych umów, certyfikatów i decyzji w zakresie wymaganym prawem.
7. Kontrole przeprowadzane są w obecności wyznaczonego pracownika/współpracownika Wykonawcy.
   1. **Część nr 2:** obsługa techniczna i eksploatacyjna agregatów powietrznej pompy ciepła LG i central wentylacyjnych ClimaProdukt wraz z nawilżaczami na nieruchomości FNP, w szczególności poprzez świadczenie usług w zakresie prawidłowej obsługi eksploatacyjnej i technicznej, serwisów i konserwacji urządzeń, instalacji i systemów infrastruktury technicznej, zgodnie i na podstawie norm, przepisów, dokumentacji techniczno-ruchowej (DTR). Obsługa ma być kompleksowa i ciągła oraz ma zapewniać bezawaryjne działanie tej infrastruktury technicznej – Zamawiający rozumie przez to, że oprócz przeglądów i serwisów, Wykonawca ma również niezwłocznie przystąpić do usuwania awarii i usterek zgłoszonych przez Zamawiającego lub stwierdzonych przez Wykonawcę.
      1. **Zakres przedmiotu zamówienia:**
8. Kompleksowe usługi w zakresie obsługi eksploatacyjnej i konserwacyjnej instalacji centralnego ogrzewania polegającej na konserwacji i regulacji węzła cieplnego w zakresie agregatów LG.
9. Kompleksowe usługi utrzymania w ciągłej gotowości eksploatacyjnej klimatyzacji i urządzeń wentylacji mechanicznej.
10. Kompleksowe usługi zgodne z zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną oraz instrukcjami DTR, jak również zaleceniami producenta, gwarantujące sprawność instalacji LG oraz Clima Produkt w zakresie obsługi eksploatacyjnej i konserwacyjnej klimatyzacji, wentylacji, zimnej i ciepłej wody w zakresie agregatów LG.
11. Kompleksowa obsługa będących na wyposażeniu Obiektu: urządzeń, instalacji, systemów, podzespołów, których wykaz stanowi Załącznik nr 2B do Zapytania ofertowego.
    * 1. **Do obowiązków Wykonawcy będzie należała/o:**
    1. współpraca z przedstawicielami: Eon/Stoen, MPWiK oraz firm zewnętrznych, świadczących usługi konserwacyjne;
    2. zapewnienie, że skierowani do obsługi technicznej i eksploatacyjnej, pracownicy posiadają odpowiednie kwalifikacje/uprawnienia/szkolenia/certyfikaty wynikające z obowiązujących przepisów i DTR;
    3. koordynowanie pracami inwestycyjnymi prowadzonymi na terenie Fundacji (doradztwo   
       i specjalistyczne opinie);
    4. utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach technicznych i innych, w których będą wykonywane prace;
    5. zapoznanie się z całą dokumentacją dotyczącą niniejszego postępowania, w tym   
       z Załącznikiem nr 2B do Zapytania ofertowego i przedstawienie Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji, o którym mowa Umowie;
    6. przeprowadzanie przeglądów miesięcznych, półrocznych i rocznych, zgodnie z zakresem wynikającym z DTR i przepisami prawa budowlanego oraz wymaganiami określonymi   
       w Załączniku nr 2B do Zapytania ofertowego, które zostaną potwierdzone Protokołami odbioru z przeprowadzonych czynności;
    7. podjęcie czynności związanych ze zgłoszoną awarią/usterką na zasadach i w terminach określonych w Umowie (naprawa i utrzymanie instalacji klimatyzacji i wentylacji wraz z nawilżaczami w ciągłej pracy w razie wystąpienia awarii/usterki);
    8. weryfikacja skuteczności działania wentylacji przy użyciu certyfikowanego urządzenia do pomiaru, jeśli zajdzie taka potrzeba (sprawdzenie w odniesieniu do projektu);
    9. odpowiednie zorganizowanie usuwania i transportu, poza teren Fundacji, oraz utylizacja wszystkich zużytych materiałów, filtrów itp. – zgodnie z aktualnie obowiązującymi zasadami, zwłaszcza z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
    10. zakup materiałów i części zamiennych niezbędnych do wykonywania prac konserwacyjnych i naprawczych, po przedstawieniu przez Wykonawcę zestawienia rodzajowo–ilościowo–wartościowego i po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, zostanie zlecony na podstawie odrębnego Zlecenia, a usługa wymiany nie będzie dodatkowo płatna i zostanie zrealizowana w ramach wynagrodzenia za realizację zamówienia określonego w Umowie;
    11. prowadzenie dokumentacji i dokonanie odpowiednich wpisów do Centralnego Rejestru Operatorów, w przypadku urządzeń wyposażonych w układy zawierające czynniki chłodnicze, w każdym przypadku wymagającym takiego wpisu;
    12. obsługa wszystkich instalacji elektrycznych (zasilające, sterujące, regulujące itp.) zamontowanych w obrębie powierzonych urządzeń.
        1. **Inne wymagania związane z realizacją zamówienia:**
    13. wykonanie usługi naprawy, konserwacji i serwisu urządzeń, objętych Umową, będzie potwierdzone każdorazowo przez Zamawiającego Protokołem odbioru przedstawionym przez Wykonawcę, po wykonaniu usługi;
    14. Wykonawca, do wykonania prac przy konserwacji urządzeń, wyznaczy osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;
    15. w razie zgłoszenia awarii klimatyzacji systemu LG, do jej usunięcia mogą przystąpić osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;
    16. dla wezwań awaryjnych Wykonawca zobowiązany jest podać numer telefonu osoby pełniącej dyżur i numer telefonu do kierownika, który zostanie użyty w przypadku braku zgłoszenia się osoby pełniącej dyżur;
    17. definicje oraz wymagany czas reakcji przy zgłoszeniu awarii/usterek alarmowych oraz innych, znajdują się w Umowie;
    18. Wykonawca będzie mógł korzystać nieodpłatnie z pomieszczeń technicznych należących do Zamawiającego;
    19. Zamawiający nie zapewnia Wykonawcy narzędzi i urządzeń niezbędnych do realizacji powierzonych prac; Wykonawca jest zobowiązany posiadać sprzęt do realizacji zadań objętych Umową;
    20. Wykonawca udzieli dostępu do portalu internetowego umożliwiającego zgłaszanie usterek i awarii – jeżeli Wykonawca taki portal posiada; portal powinien umożliwiać zgłaszanie on-line oraz prowadzenie rejestru zgłoszeń awaryjnych, a także usterek technicznych;
    21. przedstawiciele Zamawiającego i Administrator portalu ze strony Wykonawcy, a także – każda upoważniona przez nich osoba – po zalogowaniu się, powinna mieć możliwość uzyskania informacji dotyczących istniejących w systemie zgłoszeń; w tym:
        1. numeru zgłoszenia;
        2. daty oraz godziny zgłoszenia;
        3. skróconego opisu zgłoszenia;
        4. obiektu, którego to dotyczy;
        5. zgłaszającego usterkę lub awarię;
        6. statusu zgłoszenia (otwarte, oczekujące, w realizacji, zamknięte) i jego priorytetu.
        7. **Sposób organizacji czasu pracy personelu Wykonawcy oraz zgodność z przepisami prawa:**

Liczba pracowników oraz sposób organizacji ich czasu pracy nie może naruszać obowiązujących przepisów Kodeksu Pracy i innych ustaw, regulujących prawa i obowiązki pracownika   
i pracodawcy.

* + 1. **Wymagania BHP i ochrony środowiska:**
  1. przed przystąpieniem do realizacji zadania na terenie Fundacji, Wykonawca ma obowiązek zapoznania się oraz zapoznania pracowników z informacją o zagrożeniach występujących na tym terenie. Wykonawca zobowiązany jest do:
     1. organizowania pracy na terenie Fundacji zgodnie z obowiązującymi przepisami   
        i zasadami BHP oraz z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
     2. informowania Inspektora BHP o wypadkach przy pracy i zdarzeniach potencjalnie wypadkowych zaistniałych wśród pracowników podwykonawcy podczas wykonywania pracy na terenie Fundacji;
     3. realizacji zadania w sposób najmniej uciążliwy dla środowiska w tym: racjonalnego korzystania z wody, energii elektrycznej, zapobiegania zanieczyszczeniom oraz ochrony terenów zielonych;
     4. odpowiedzialności za wszelkie odpady wytworzone podczas realizacji Umowy przez pracowników Wykonawcy oraz za systematyczne usuwanie wytworzonych przez siebie odpadów (w celu zachowania porządku i estetyki budynku oraz terenów przyległych);
  2. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
     1. stosowania sprzętu sprawnego technicznie oraz spełniającego wymogi BHP, Prawa Ruchu Drogowego i UDT;
     2. zachowania szczególnych środków ostrożności oraz czystości w czasie transportu materiałów lub odpadów na zewnętrznych i wewnętrznych drogach transportowych (korytarze, windy);
     3. zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych i odpowiedniego oznakowania miejsca prowadzenia prac;
     4. eliminowania ryzyka i zagrożenia personelu, osób odwiedzających;
     5. utrzymania, w trakcie realizacji Umowy, porządku w obszarze swojej działalności;
     6. przestrzegania obowiązującego w Obiekcie zakazu palenia tytoniu i spożywania alkoholu;
     7. informowania każdorazowo Zamawiającego, gdy planowane będą prace niebezpieczne pod względem pożarowym, czyli remontowo-budowlane związane z cieciem, spawaniem i używaniem otwartego ognia.
  3. Na terenie Zamawiającego, Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za:
     1. bezpieczeństwo swoich pracowników/współpracowników;
     2. skutki zdarzeń zaistniałych w czasie realizacji Umowy w stosunku do osób trzecich, urządzeń i materiałów oraz środowiska;
  4. W przypadku zaistnienia wypadku, zdarzenia lub awarii środowiskowej należy natychmiast powiadomić osobę odpowiedzialną za realizację Umowy po stronie Zamawiającego.
  5. Wszelkie działania przy zaistnieniu wypadków, zdarzeń lub awarii środowiskowych z winy Wykonawcy, przeprowadzane są przez Wykonawcę i na jego koszt.
  6. Uprawnieni pracownicy Fundacji mają prawo do kontroli prawidłowości postępowania Wykonawcy oraz oceny warunków pracy Wykonawcy na terenie Fundacji oraz posiadania stosownych umów i decyzji w zakresie wymaganym prawem.
  7. Kontrole przeprowadzane są w obecności wyznaczonego pracownika Wykonawcy.