

ZAKRES KONSERWACJI

1. Ilekroć w niniejszej SWZ jest mowa o "urządzeniach" należy przez to rozumieć: systemy kontroli dostępu, instalacji oświetlenia awaryjnego i ich elementy składowe oraz świadczenie usług pogotowia elektrycznego.
2. Szczegółowy i wyczerpujący zakres bieżącej konserwacji określają poszczególne karty katalogowe i dokumentacje techniczno - ruchowe producentów urządzeń. Opisany w niniejszej SWZ zakres konserwacji nie zwalnia Wykonawcy od przeprowadzenia innych dodatkowych czynności określonych w dokumentach producentów urządzeń. Koszt z tego tytułu Wykonawca winien bezwzględnie uwzględnić w cenie oferty z tytułu konserwacji (realizacji przedmiotu zamówienia).
3. Niezależnie od ww. obowiązkowych przeglądów i konserwacji opisanych w pkt. 2 niniejszego zakresu, Zamawiający oczekuje od Wykonawcy prowadzenia co kwartał (w okresie obowiązywania umowy zawartej w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego postępowania przetargowego) przeglądów i konserwacji o zakresie konserwacji przedstawionym poniżej. Koszt z tego tytułu Wykonawca również winien uwzględnić z cenie oferty z tytułu konserwacji (realizacji przedmiotu zamówienia) z zastrzeżeniem, usług pogotowia energetycznego, które to usługi są świadczone wg potrzeb przez cały okres trwania umowy.
4. Zamawiający oczekuje także od Wykonawcy przeprowadzenia raz w roku dla wszystkich urządzeń kontroli dostępu i oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, w przedmiocie niniejszego zamówienia: sprawdzenia stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej instalacji i urządzeń elektrycznych, a także przeprowadzenia badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Koszt z tego tytułu Wykonawca winien również uwzględnić w cenie oferty z tytułu konserwacji (realizacji przedmiotu zamówienia).
5. Zamawiający oczekuje, że Wykonawca będzie dysponował podnośnikiem koszowym o minimalnych parametrach: wysokość robocza min. 14m; DCM pojazdu nie więcej niż 3500 kg.
6. **Zakres przeglądów i konserwacji obejmuje:**
 - 6.1. systemy kontroli dostępu, przeglądy i konserwacje prowadzone kwartalnie:
 - 6.1.1 domofony
 - przegląd audiowizualny elementów składowych systemu,
 - sprawdzenie poprawności działania systemu,
 - konserwacja kaset domofonowych, wideodomofonowych i elektrozaczepów,
 - regulacja elektrozaczepów i zwór elektromagnetycznych,
 - programowanie zasilaczy systemowych,
 - a ponadto wg zgłoszeń, bieżąca:

Załącznik nr 1 do SWZ

- naprawa domofonów i wideodomofonów,
- naprawa wzmacniaczy i urządzeń zasilających,
- naprawa uszkodzeń okablowania oraz puszek i gniazdek,
- naprawa unifonów w lokalach mieszkalnych,
- naprawa lub wymiana zamka elektromagnetycznego (elektrozaczepu) w drzwiach wejściowych, furtkach,
- naprawa lub wymiana, zwór magnetycznych.

6.1.2 kontrola dostępu, przeglądy i konserwacje prowadzone kwartalnie:

- przegląd audiowizualny elementów składowych systemu,
- sprawdzenie poprawności działania systemu,
- konserwacja czytników kart dostępu,
- regulacja elektrozaczepów, zwór elektromagnetycznych i zamków elektromagnetycznych,
- programowanie zasilaczy systemowych,
- sprawdzanie wydajności akumulatorów, a ponadto wg zgłoszeń, bieżąca:
- naprawa kontrolerów i urządzeń zasilających,
- naprawa czytników kontroli dostępu,
- naprawa zwór elektromagnetycznych,
- naprawa zamków elektromagnetycznych,
- naprawa uszkodzeń okablowania,
- naprawa przycisków otwierania drzwi i przycisków ewakuacyjnych,
- programowanie breloków i kart zbliżeniowych oraz kontrolerów dostępu,
- kontrola prawidłowości działania akumulatorów podtrzymujących zasilanie systemów w przypadku braku napięcia podstawowego,
- wymiana uszkodzonych lub zużytych akumulatorów.

6.2 oświetlenie ewakuacyjne i awaryjne, przeglądy i konserwacje:

- bieżąca kontrola prawidłowości działania instalacji oświetlenia ewakuacyjnego i oświetlenia awaryjnego zgodnie z normą PN-EN 50172,
- wykonywanie pomiarów natężenia oświetlenia zasadniczego, ewakuacyjnego, i awaryjnego (natężenie oświetlenia ewakuacyjnego należy mierzyć przy podłodze) zgodnie normą,
- sprawdzanie poprawności ładowania akumulatorów podtrzymujących zasilanie,
- wymiana uszkodzonych lub zużytych akumulatorów,
- wymiana przepalonych źródeł światła oraz niesprawnych opraw oświetleniowych,
- uzupełnianie uszkodzonych kloszy,
- uzupełnianie zniszczonych – uszkodzonych folii (piktogramów) na kloszach.

- 6.3 pogotowie elektryczne prowadzone w sposób stały w zakresie lokali mieszkalnych i części wspólnych nieruchomości, a także lokali użytkowych, boksów garażowych i parkingów wielostanowiskowych podziemnych i wolnostojących dwupoziomowych,**
- zapewnienie prawidłowej pracy instalacji elektrycznej i instalacji do zdalnego odczytów mediów,
 - włączenie i wyłączenie instalacji elektrycznej związane z prowadzeniem prac konserwacyjnych i remontowych,

Załącznik nr 1 do SWZ

- wymiana wkładek bezpiecznikowych i odgromników przepięciowych,
- wymiana wyłączników oświetleniowych i gniazd /24 V/, /230V/ oraz gniazd siłowych /380V/,
- wykonywanie pomiarów rezystancji uziemień i zerowań,
- sprawdzanie prawidłowości działania wyłączników różnicowo-prądowych,
- usuwanie awarii oraz usterek we wszystkich istniejących instalacjach elektrycznych,
- sprawdzanie i pisemne potwierdzenie prawidłowości działania wszelkich urządzeń i instalacji elektrycznych na żądanie Zamawiającego,
- sprawdzanie nielegalnego poboru energii elektrycznej,
- okresowy montaż dodatkowych urządzeń pomiarowych energii elektrycznej w celach kontrolnych,
- kontrola zasilania elektrycznego tablic i rozdzielnic wraz z pomiarem temperatur,
- kontrola zasilania elektrycznego i prawidłowej pracy maszyn, pomp, i innych urządzeń,
- udział w przeglądach okresowych budynków,
- wykonywanie pomiarów i sporządzanie protokołów z wykonanych pomiarów poprawności działania oraz sprawności technicznej instalacji elektrycznej dla celów gotowości instalacji do przyłączenia - oświadczenie o stanie technicznym instalacji,
- szacowanie zakresu robót do rocznych planów remontów instalacji elektrycznej,
- bieżąca kontrola i konserwacja przeciwpożarowych wyłączników prądowych,
- bieżąca konserwacja i ustawianie czujników ruchu sterujących oświetleniem klatek schodowych oraz innych pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
- bieżąca konserwacja instalacji oświetlenia wewnętrznego (klatki schodowe, garaże) i zewnętrznego włącznie z wszelkimi urządzeniami tj. czujki ruchu, czujki zmierzchove, zegary czasowe itp. dodatkowo latarni oświetleniowych będących własnością Zamawiającego,
- przestawianie czasu zegarów oświetlenia zewnętrznego nieruchomości, wymiana przepalonych źródeł światła /żarówek/ w latarniach oświetleniowych oraz w punktach świetlnych umiejscowionych na elewacji zewnętrznej i dachu budynku w tym iluminacji,
- bieżąca konserwacja i kontrola instalacji elektrycznej, podgrzewania rynien dachowych oraz podgrzewania wpustów wody z tarasów, balkonów itp., a także pozostałych elektrycznych instalacji przeciwbłodzeniowych umiejscowionych na dachach budynków oraz zjazdach garażowych,
- bieżąca konserwacja i kontrola instalacji do zdalnego odczytu mediów,
- kontrola prawidłowości działania instalacji odgromowej,
- podłączanie ozdób świątecznych na budynkach i klatkach schodowych oraz terenach zewnętrznych wg zaleceń zamawiającego,
- bezpośredni kontakt z dostawcą energii elektrycznej w przypadku potrzeby ingerencji w instalację i zabezpieczenia przedlicznikowe, bądź w innych uzasadnionych przypadkach.

SPOSÓB REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Konserwacja urządzeń w przedmiocie niniejszego zamówienia obejmuje stały nadzór nad całokształtem działania tych urządzeń, gwarantować ma ich utrzymanie w sposób

Specyfikacja Warunków Zamówienia
na naprawy i konserwacje systemów kontroli dostępu, oświetlenia awaryjnego oraz świadczenie usług pogotowia elektrycznego w zasobach mieszkaniowych Katowickiego TBS Sp. z o.o.

Załącznik nr 1 do SWZ

- zapewniający niezawodne i bezawaryjne działanie i prawidłowe ich funkcjonowanie przez cały okres trwania umowy, także poprzez bieżące i niezwłoczne usuwanie wszelkiego typu usterek i awarii.
2. Przez naprawę należy rozumieć przywrócenie sprawności technicznej niesprawnych urządzeń i ich elementów z możliwością wymiany zużytych lub uszkodzonych części lub podzespołów. Prace konserwacyjne powinny być wykonywane w czasie dni roboczych w godz. 7:30 – 15:30, a w koniecznych przypadkach (awaryjnych) całodobowo we wszystkie dni tygodnia, a także w niedziele i święta.
 3. Zakres czynności konserwacyjnych wskazanych w "ZAKRESIE KONSERWACJI" należy bezwzględnie wykonywać w terminach określonych w ZAKRESIE KONSERWACJI" z zastrzeżeniem sytuacji opisanych w zakresie dotyczących napraw, które to naprawy należy wykonywać na bieżąco według potrzeb.
 4. Czynności związane z naprawą zepsutego urządzenia należy podjąć w ciągu 3 godzin od chwili telefonicznego lub mailowego powiadomienia przez Zamawiającego o niesprawności urządzenia. O konieczności wymiany zużytych podzespołów lub części należy bezzwłocznie powiadomić Zamawiającego stosownym protokołem zużycia.
 5. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego o wszelkich zauważonych usterkach, których usunięcie wykracza poza zakres prac określonych w "ZAKRESIE KONSERWACJI".
 6. W przypadku konieczności usunięcia awarii urządzeń i dokonania napraw wykraczających poza zakres prac konserwacyjnych określonych niniejszą SWZ, Wykonawca zobowiązany jest do:
 - przekazania Zamawiającemu informacji (mailem) o wystąpieniu zdarzenia, wraz z przesłaniem oferty cenowej na zakup uszkodzonych, niemożliwych do naprawy, elementów urządzenia,
 - uzyskania zgody Zamawiającego (faxem, mailem lub w drodze pisemnego zlecenia) dotyczącej naprawy lub na zakup i wymianę części zamiennych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzenia,
 - zapewnienia niezwłocznej dostawy części zamiennych (części nowych, oryginalnych),
 - dokonania demontażu uszkodzonych i montażu nowych części zamiennych,
 - okazania Zamawiającemu zdemontowanej części urządzenia jak i części zabudowanej.
 7. Za usunięcie awarii (przez Wykonawcę) dokonanej tylko i wyłącznie poprzez wymianę uszkodzonych elementów urządzeń na nowe, Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie dodatkowe równe cenie elementu urządzenia wymienionego powiększone o koszty jego zakupu, na podstawie faktury Wykonawcy. Koszt robocizny, zysku, kosztów pośrednich winien zostać uwzględniony przez Wykonawcę w ramach kosztów czynności konserwacyjnych - cenie oferty (konserwacji).
 8. Na wymienione z powodu uszkodzenia elementy urządzeń, Wykonawca udziela gwarancji na okres zgodny z gwarancją producenta, licząc od następnego dnia, w którym naprawę (wymianę) zakończono. Jednocześnie Wykonawca gwarantuje, że wymienione elementy urządzeń będą całkowicie nowe, bez defektów posiadające odpowiednie dopuszczenia do stosowania.

Załącznik nr 1 do SWZ

9. Wykonawca zobowiązany jest do odbioru zużytych podzespołów oraz wadliwych części wymienionych w ramach przeprowadzanej konserwacji i naprawy, a następnie do ich utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska bądź złożenia w wyznaczonym miejscu przez Zamawiającego. Ewentualny koszt z tego tytułu Wykonawca winien uwzględnić w koszcie oferty.
10. **Dla każdej z nieruchomości na których zabudowane są urządzenia Wykonawca założy "Książkę Pracy" do której będzie wpisywał zakres dokonanych czynności konserwacyjnych i naprawczych oraz raportów z przeglądów wraz z wyszczególnieniem wymienionych części. Książka Pracy winna być każdorazowo okazywana Zamawiającemu na jego wniosek.**
11. **W Książce Pracy powinny widnieć nazwiska uprawnionych konserwatorów Wykonawcy mogących dokonywać w niej wpisów.**
12. Prace związane z konserwacją lub naprawą urządzeń w przedmiocie niniejszej SWZ, Wykonawca będzie wykonywał zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, Polskimi Normami oraz z zachowaniem warunków Bezpieczeństwa i Higieny Pracy.
13. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki spowodowane niewłaściwą konserwacją lub niewłaściwym usunięciem awarii oraz zaniedbaniem.
14. Wszelkie pozostałe naprawy, regulacje, pomiary, czynności konserwacyjne niewymagające wymiany uszkodzonych elementów urządzeń, części, Wykonawca będzie świadczył bez dodatkowego wynagrodzenia. Wynagrodzenie z tego tytułu zostanie uwzględnione przez Wykonawcę w koszcie złożonej oferty zamówienia podstawowego.
15. Wykonawcy przed sporządzeniem swoich ofert mają możliwość dokonać wizji lokalnej poszczególnych nieruchomości i przeglądu zainstalowanych w obiektach urządzeń.
16. W składanej ofercie Wykonawca złoży pisemne oświadczenie, że zapoznał się z zakresem rzeczowym usług, a także posiada pełną wiedzę niezbędną do sporządzenia ważnej oferty oraz dysponuje odpowiednio przeszkoloną kadrą, a także, że nie wnosi uwag do SWZ i obowiązków w niej zawartych dotyczących sposobu realizacji zamówienia.