

## Opis przedmiotu zamówienia (OPZ)

Konserwacja urządzeń i instalacji elektrycznych i elektroenergetycznych w częściach administracyjnych budynków mieszkalnych, na terenie zewnętrznym oraz (w trybie awaryjnym) w lokalach mieszkalnych lub usługowych należących do TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

### I Zakres przedmiotowego zamówienia obejmuje:

Stały nadzór nad prawidłowym działaniem instalacji elektrycznej w budynkach oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości, utrzymanie instalacji i urządzeń elektrycznych we właściwym stanie i zapewnienie ich prawidłowego działania.

Wykaz nieruchomości objętych konserwacją określa załącznik nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia.

Stała konserwacja urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych oraz konserwacja instalacji elektrycznej i odgromowej zlokalizowanych w budynkach oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości.

Do obowiązków Wykonawcy, w ramach okresowych konserwacji, należy w szczególności:

- wykonywanie cyklicznych przeglądów konserwacyjnych,
  - wykonywanie bieżących napraw urządzeń objętych konserwacją,
- w zakresie przedstawionym w dalszej części Opisu Przedmiotu Zamówienia.

### II Wymagania dotyczące Dyspozycyjności Wykonawcy:

- a. reakcja na zgłoszenie usterki w ciągu 2 godzin od momentu zgłoszenia (przez co rozumie się przyjazd na miejsce usterki oraz podjęcie naprawy) z zastrzeżeniem lit. b.
- b. reakcja na zgłoszenie usterki dot. żarówki lub świetlówki w ciągu 24 godzin od momentu zgłoszenia (przez co rozumie się przyjazd na miejsce usterki oraz wymianę uszkodzonych żarówek lub świetlówek).
- c. dyspozycyjność oraz przyjmowanie zgłoszeń usterek instalacji elektrycznej od administratorów budynków oraz najemców w dni powszednie przez całą dobę, a w przypadku awarii również w dni świąteczne,
- d. w razie potrzeby współpraca z operatorami sieci telewizyjnej, telefonicznej i innych mediów, z serwisem dźwigów osobowych, konserwatorem instalacji sanitarnych, itp.
- e. bieżące prowadzenie rejestru wymienionych żarówek i opraw świetlnych (z podziałem na poszczególne budynki).
- f. Utrzymanie we wszystkie dni tygodnia całodobowego „pogotowia” obejmującego przyjmowanie telefoniczne zgłoszeń, przyjazd pogotowia w ciągu 2 godzin od przyjęcia zgłoszenia i podjęcie próby usunięcia awarii. W przypadku braku możliwości usunięcia awarii podczas interwencji, Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć element instalacji i niezwłocznie skontaktować się z administracją TBS, a następnie ustalić dalszy sposób postępowania. Osobami uprawnionymi do zgłaszania usterek są najemcy w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach TBS oraz pracownicy TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

### **III Wymagania dotyczące wykonywania przeglądów przez Wykonawcę**

- a. raz w miesiącu przegląd konserwacyjny budynków pod względem oświetlenia części administracyjnych klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń technicznych, piwnic, garaży, pomieszczeń gospodarczych, terenu zewnętrznego, rozdzielni głównych budynków, tablic rozdzielczych i bezpiecznikowych,
- b. raz w miesiącu przegląd konserwacyjny i w razie potrzeby naprawa instalacji elektrycznej zasilającej:
  - pompy ppoż.,
  - pompy służące do odwodnienia części nieruchomości,
  - elementy systemu alarmu pożaru,
  - instalację oddymiającą,
  - dźwigi osobowe,
  - hydrofornie,
  - węzły c.o.,
  - kotłownie,
  - bramy wjazdowe i garażowe,
  - system telewizji przemysłowej oraz alarmowej,
  - instalację domofonową,
  - instalację wentylacji mechanicznej,
  - pozostałe urządzenia elektryczne.

### **IV Wymagania dotyczące wykonywania naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego lub naprawy instalacji elektrycznej**

- a. naprawa lub wymiana:
  - żarówek,
  - świetlówek,
  - opraw świetlnych,
  - włączników/wyłączników elektrycznych,
  - osprzętu instalacyjnego,
  - czujników zmierzchowych - czasowych,
  - czujek ruchu,
  - lamp zewnętrznych,
  - instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu,
  - uszkodzonych gniazdek i włączników.
- b. wymiana na nowe zużytych bezpieczników oraz usuwanie przyczyn przegrzewania bądź wyskakiwania bezpieczników,

- c. naprawa elementów instalacji odgromowej,
- d. naprawa elementów instalacji elektrycznej wentylacji mechanicznej oraz pomp.
- e. regulacja wyłączników zmierzchowo-czasowych oraz czujników ruchu,
- f. bezzwłoczne zabezpieczanie oraz w miarę możliwości usuwanie awarii instalacji elektrycznej i elektroenergetycznej,
- g. inne drobne prace zlecane przez Zamawiającego w zakresie posiadanych przez Wykonawcę uprawnień,
- h. bieżące przekazywanie zużytego sprzętu elektrycznego lub elektroenergetycznego, w tym zużytych żarówek i świetlówek do punktów zbierania elektrośmieci lub do sklepów z artykułami elektrycznymi.
- i. utrzymanie w czystości kloszy opraw oświetleniowych zainstalowanych w budynkach objętych umową oraz na terenie zewnętrznym w obrębie nieruchomości.
- j. pozostawianie instalacji, urządzeń i systemów elektrycznych i elektroenergetycznych po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej zapewniającego bezpieczeństwo dla użytkowników nieruchomości, a w przypadku awarii, których nie da się usunąć natychmiast, w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkowników do czasu naprawy/wymiany, a także po naprawie/wymianie elementów wyposażenia elektrycznego/energetycznego.
- k. wykonanie w terminie od **01 do 30 sierpnia 2025 roku** rocznej kontroli oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego przy wykorzystaniu automatycznych urządzeń testujących. Rejestracja efektów pełnych znamionowych kontroli czasu podtrzymania oraz określenie natężenia emitowanego światła. Kontrola powinna obejmować – włączenie w trybie awaryjnym każdej oprawy, poprzez symulację awarii zasilania oświetlenia podstawowego, na okres wystarczający do sprawdzenia, czy każda oprawa świeci. W tym czasie należy sprawdzić prawidłowe funkcjonowanie wszystkich opraw oświetlenia awaryjnego, przegląd powinien być połączony z pomiarem pracy awaryjnej i zarejestrowaniem jego wyników. Bezpośrednio po wykonaniu kontroli (najpóźniej do dnia 15.09.2023r.). Wykonawca jest zobowiązany sporządzić dla każdego budynku protokoły z kontroli i oryginały przekazać Zamawiającemu.
- l. Zasady konserwacji oświetlenia ewakuacyjnego zostały określone w Polskiej Normie (PN-EN50172:2005 Zastosowania oświetlenia. Oświetlenie awaryjne). Zapisy o konserwacji opraw oświetleniowych powinny być odnotowywane w książce kontroli, którą wypełnia osoba uprawniona ze strony Wykonawcy.

W przypadku zgłoszenia awarii instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym i usługowym, wykonawca w terminie 2 godzin od zgłoszenia usterki ustala przyczynę awarii i w porozumieniu z administratorem budynku dokonuje naprawy w ramach umowy, natomiast w przypadku awarii, za którą TBS nie ponosi odpowiedzialności naprawa może zostać wykonana na zlecenie i koszt najemcy lokalu.

Wykonawca musi posiadać wszystkie konieczne uprawnienia do wykonywania usług konserwacji i remontów urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

Wykonawca zapewnia:

- narzędzia niezbędne do wykonania usługi,
- co najmniej dwóch pracowników posiadających wymagane prawem uprawnienia do wykonywania usługi oraz stały kontakt telefoniczny z tymi osobami (także w soboty, niedziele i w okresie świąt).

Zamawiający dostarcza materiały i części lub Wykonawca dokonuje ich zakupu na koszt Zamawiającego oraz za jego zgodą.

#### **V Wymagania dotyczące harmonogramu przeglądów oraz dokumentowania i wymiany osprzętu elektrycznego lub naprawy instalacji elektrycznej.**

- a. Wykonawca jest zobowiązany do przesłania Zleceniodawcy z wyprzedzeniem minimum 14 dni harmonogramu zaplanowanych przeglądów miesięcznych osprzętu elektrycznego oraz instalacji elektrycznej.
- b. Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć protokoły raz na kwartał, z wykonanych przeglądów, o których mowa w niniejszym OPZ.
- c. W przypadku jeżeli wykryta usterka może stwarzać zagrożenie dla mienia, zdrowia lub życia mieszkańców, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym fakcie administrację budynku.
- d. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo po zleconej i wykonanej przez Wykonawcę naprawie bądź wymianie osprzętu elektrycznego lub instalacji elektrycznej do przekazania protokołu o wykonanych czynnościach (przebiegów konserwacyjnych, napraw i usterek) do Działu Administracji TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. na adres mailowy wraz z dokumentacją zdjęciową lub krótkim filmem potwierdzającym rodzaj i liczbę urządzeń elektrycznych (w tym źródeł światła) przed wymianą i po dokonanej wymianie.

#### **V Cena oferty**

Cena ryczałtowa brutto konserwacji wraz z serwisem określona w formularzu ofertowym, obejmuje, wszystkie koszty świadczenia usługi, w tym także:

- koszty dojazdów,
- koszty i przeglądów konserwacyjnych,
- koszty dojazdów i bezpłatnych napraw uszkodzeń i usterek (z wyjątkiem kosztu części zamiennych, które o ile zakupione będą przez Wykonawcę po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, rozliczane będą na podstawie udokumentowanych kosztów ich zakupu),
- koszty dojazdów i podjęcie naprawy najpóźniej w ciągu dwóch godzin od zgłoszenia awarii, oraz
- prowadzenie całodobowego pogotowia.

Sposób dokumentowania dokonania przeglądów konserwacyjnych i napraw bieżących – w formie pisemnego zestawienia zakresu i terminów wykonania poszczególnych czynności. Zgłoszenie awarii nastąpi drogą telefoniczną (potwierdzoną wiadomością SMS lub e-mail) na numery kontaktowe i adres e-mail podane przez Wykonawcę.

Załącznik – wykaz budynków objętych konserwacją