

Załącznik nr 6 do SWZ Szczegółowy Opis Przedmiotu zamówienia

Opis Przedmiotu Zamówienia

Podkarpackie Centrum Innowacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – beneficjent projektu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 Oś priorytetowa: I Konkurencyjna i innowacyjna gospodarka, Działanie: 1.2 Badania przemysłowe, prace rozwojowe oraz ich wdrożenia, umowa o dofinansowanie z dnia 29.12.2017 r., nr RPPK.01.02.00-18-0085/17-00.

Poszukuje wykonawcy usługi polegającej na administracji budynkami przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi administrowania nieruchomościami przy ul. Lenartowicza 4 o powierzchni użytkowej 643,13m² oraz 6 o powierzchni użytkowej 1504,18m², oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2165 o pow. 0,1409ha stanowiącą własność Podkarpackiego Centrum Innowacji Sp. z o.o., ujawnioną w księdze wieczystej nr RZ1Z/00100499/1 w okresie od dnia podpisana/zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Na zakres przedmiotowej usługi winny się składać następujące czynności.

1. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości w sposób przewidziany prawem oraz zapewnienie aktualności dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przepisami prawa budowlanego – dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.
2. Prowadzenie dokumentacji urządzeń i instalacji, w tym dokumentacji technicznej, użytkowej, gwarancji – dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.
3. Przygotowanie harmonogramu kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej techniczne wyposażenie – dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.
4. Zapewnienie i nadzorowanie terminowego przeprowadzenia przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, w tym m.in.: piece gazowe, wentylacja mechaniczna, klimatyzacja itp., w tym oceny stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami – dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.
5. Zapewnienie nadzoru nad pracą osób i podmiotów świadczących na rzecz Zamawiającego pracę lub usługi związane z obsługą nieruchomości – dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6. Zamawiający rozumie przez to np. nadzór nad podmiotem wykonującym przegląd kominowy.
6. Systematyczny, przynajmniej raz w miesiącu, w dniu ustalonym z Zamawiającym, odczyt wodomierzy (2szt.), liczników gazu (2 szt.), prądu (2 szt.) w tym wykonywanie zapisów w formie papierowej. - Dotyczy budynków przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6.

7. Uczestniczenie w takich czynnościach, jak np. wymiana wodomierzy, oględziny po zalaniu itp. (sporządzenie odpowiedniego protokołu oraz ewentualne zabezpieczenie przestrzeni) - dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6. O ile zajdzie taka potrzeba.
8. Systematyczny, przynajmniej raz w miesiącu, obchód budynku przy ul. Lenartowicza 6, w celu wykrycia usterek pobudowlanych oraz zgłaszanie ich generalnemu wykonawcy. Tym samym ustalenie z generalnym wykonawcą zakresu robót związanych z usuwaniem usterek. Doglądanie naprawy usterek zgłoszonych generalnemu wykonawcy oraz weryfikacja zgodności wykonanych prac ze zgłoszeniem, odbiór wykonanych prac (Potwierdzone protokołem naprawy).
9. Wykonanie drobnych prac naprawczo - remontowych na terenie obiektów dotyczy budynku na Lenartowicza 4 oraz Lenartowicza 6 (nieobjętych gwarancją budynku), w tym:
 - prace eksploatacyjne - naprawa i wymiana uszkodzonych gniazdek, kontaktów, żarówek i innych elementów instalacji elektrycznej;
 - prace kontrolno-pomiarowe urządzeń i instalacji elektrycznych;
 - konserwacja instalacji wodno-kanalizacyjnej (naprawa kranów, spłuczek, wymiana uszkodzonych elementów armatury łazienkowej, udrażnianie instalacji);
 - drobne naprawy elementów elewacji budynku lub powierzchni ścian wewnątrz oraz powierzchni podłóg (np.: uzupełnianie ubytków, zamalowywanie ubytków, czyszczenie zabrudzeń);
 - dbałość o prawidłowe funkcjonowanie elementów wyposażenia obiektu (bramy i ogrodzenia, drzwi, okna, klamki, zamki);
 - drobne naprawy mebli biurowych.
10. Przenoszenie i ustawianie mebli biurowych – termin tego rodzaju prac będzie ustalany z Wykonawcą za pośrednictwem korespondencji e-mail co najmniej 3 dni przed planowanym podjęciem czynności.
11. Prowadzenie ewidencji awarii oraz koordynowanie zewnętrznych usług naprawy, remontów, drobnych inwestycji dotyczy budynku na Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6;
12. Dbłość o bezpieczeństwo budynku, sprzętu oraz instalacji dotyczy budynku na Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6 (zabezpieczenie uszkodzonej powierzchni/sprzętu/instalacji do całkowitego usunięcia awarii);
13. Dbłość o utrzymanie ładu i porządku w otoczeniu nieruchomości, w tym m.in. przycinanie krzewów, plewienie kostki brukowej (powierzchnia kostki brukowej to 470,45m²)
14. Koszenie całkowitej powierzchni trawników – sezonowo (od kwietnia do czerwca), nie rzadziej jednak niż 2 razy w miesiącu, dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 i 6. Łączna powierzchnia trawników to ok. 210m² (w 4 miejscach)
15. Odśnieżanie (sezonowo – minimum w okresie od stycznia do kwietnia) parkingu, chodnika (w miarę potrzeb) - dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 i 6: Powierzchnia około 470m² + chodnik przed budynkiem o długości 50m.
 - Oczyszczanie powierzchni z zalegającego śniegu, lodu (dotyczy budynku na Lenartowicza 4 i 6): dotyczy powierzchni wokoło budynków tj. ok. 470m² oraz tarasów o powierzchni ok. 300m².



- Zapewnienie bezpieczeństwa ruchu osób w godzinach 6.00-20.00 (np. poprzez posypanie powierzchni piaskiem lub innym materiałem zwiększającym przyczepność);
 - Przystąpienie do prac w terminie do 2 godzin od wystąpienia znaczącego opadu (minimum 5cm); Do wykonania powyższego, Wykonawca zapewni we własnym zakresie niezbędną ilość piasku i soli.
 - Przygotowanie przestrzeni parkingu do użytkowania najpóźniej do godziny 7:00 dnia roboczego, w przypadku wystąpienia znacznego opadu.
 - Kontrolowanie w sezonie zimowym ilości śniegu zalegającego na dachu, daszku nad wejściem i tarasów, odśnieżanie ww. przestrzeni w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania obiektu oraz terenu wokół budynku (dotyczy budynku ul. Lenartowicza 4 i 6). Powierzchnia ok. 300m².
16. Porządkowanie parkingów wewnętrznych (dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 6) z zalegającej wody i brudu według potrzeb. (370m² – poziom 0 oraz 355m² poziom -1).
17. Wykonawca wykona zamówienie przy użyciu własnego sprzętu.
18. W przypadku wystąpienia sytuacji w której zajdzie potrzeba dodatkowo zakupu nieprzewidzianego w umowie (np. zakup żarówek, usługa specjalistyczna) Wykonawca przed zakupem powinien dostarczyć Zamawiającemu pozyskane udokumentowane informacje o cenach rynkowych towarów lub usług planowanych do zlecenia minimum od 3 potencjalnych dostawców lub wykonawców tych prac. Przesyłanie ofert wraz z treścią zapytania do osoby odpowiedzialnej za realizację umowy.
19. Nadzór nad pracami, które Zamawiający zleca innym podmiotom, a które z oczywistych względów wykraczają poza zakres prac objętych umową z Wykonawcą dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6, w tym uczestnictwo w przygotowaniu oraz nadzór nad wykonaniem prac związanych z planowaną robotą budowlaną polegającą na przebicciu dwóch przejść pomiędzy obiektem przy ul. Lenartowicza 4 oraz obiektem przy ul. Lenartowicza 6, prowadzenie dokumentacji przebiegu wykonania prac. Zamawiający pod pojęciem nadzór rozumie gospodarcze doglądanie porządku i przebiegu prac.
20. Raportowanie wykonanych czynności przynajmniej raz w miesiącu w terminie ustalonym przez Zamawiającego, dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6
21. Wykonanie drobnych prac naprawczo – remontowych, usunięcie awarii, naprawa usterek realizowana będzie każdorazowo na zlecenie Zamawiającego przekazane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres podany w umowie realizacji usługi lub w inny przyjęty do stosowania sposób. Zamawiający szacuje możliwość wystąpienia konieczności wykonania prac interwencyjnych, opisanych w pkt. 9 powyżej na poziomie 10 zdarzeń miesięcznie.
22. Niezwłoczne informowanie właściwych służb w przypadku stwierdzenia kradzieży, włamania czy dewastacji nieruchomości, w przypadku stwierdzenia pożaru oraz innych sytuacji związanych z ingerowaniem w nieruchomość osób trzecich lub siły wyższej. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zauważonych usterekach technicznych oraz innych nieprawidłowościach na nieruchomości pod nr telefonu wskazane przez Zamawiającego.

23. Czas na usunięcie awarii lub naprawę usterki wynosi nie dłużej niż 24 godziny, liczony od godziny zgłoszenia dokonanego przez Zamawiającego (drogą mailową lub inną wskazaną przez Wykonawcę) - dotyczy budynku przy ul. Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6. Jeżeli w dniu zgłoszenia Wykonawca z obiektywnych powodów nie może przystąpić do usunięcia usterki, to czas w/w. 24 godzin upływa w kolejnym dniu roboczym.
24. Usunięcie zgłoszonej usterki w terminie wskazanym przez Zamawiającego dotyczy budynku przy Lenartowicza 4 i Lenartowicza 6.

Termin realizacji zadania – od podpisania umowy do 30.06.2023 roku