

Špecifikácia požadovaných služieb, technické požiadavky

Komplexná správa objektov ÚPSVAR

Komplexná správa objektov ÚPSVAR spočíva v komplexnom zabezpečení nasledovných služieb sa skladá z poskytovania týchto individuálnych služieb:

1. **Facility management (FM)**
Administratívne a organizačné činnosti spojené so správou nehnuteľností a správou dokumentácie.
2. **Energetika**
 - 2.1 Energetická certifikácia objektov.
 - 2.2 Odpočty spotreby energií
 - 2.3 Manažment energií
3. **Prevádzková obsluha nehnuteľností a hnutel'ného majetku**
4. **Prevádzková údržba nehnuteľností a hnutel'ného majetku**
5. **Správa technickej dokumentácie**
 - 5.1 Aktualizácia prevádzkových predpisov
 - 5.2 Archivácia a aktualizácia technickej dokumentácie objektov
6. **Vypracovanie pasportov technických zariadení podľa objektov, technického auditu, zoznamu hnutel'ného majetku**
7. **Havarijná pohotovosť, Help desk**
 - 7.1 Držanie havarijnej pohotovosti
 - 7.2 Vedenie agendy a nahlasovanie a porúch a ich odstraňovania v CA Service Desk
8. **Denná kontrola, drobná údržba objektu, operatívna údržba, kontroly, obsluha technických zariadení, drobné opravy**
 - 8.1 Denná kontrola a drobná údržba objektu
 - 8.2 Drobné opravy
 - 8.3 Denné kontroly a obsluha tepelno-technických zariadení
9. **Kontroly požiarnotechnických zariadení, výkon požiarneho technika a BOZP**
 - 10.1 Požiarno-technické služby
 - 10.2 Ochrana pred požiarmi a prevádzka požiarnotechnických zar. a požiarnych vodovodov:
10. **OP a OS a servis VTZ (Odborné prehliadky a odborné skúšky a servis VTZ)**
 - 11.1. Elektrické zariadenia a bleskozvody
 - 11.2. Zdvíhacie zariadenia
 - 11.3 Plynové a tlakové zariadenia
 - 11.4 Komíny a dymovody
 - 11.5 Elektrická požiarňa signalizácia – EPS
 - 11.6 Klimatizácia (KLM), chladenie a vzduchotechnika (VZT)
 - 11.7 Požiarna ochrana objektov
 - 11.8 Elektrická zabezpečovacia signalizácia - EZS
 - 11.9 Posuvné automatické dvere a turnikety
11. **CAFM SW nástroj na evidenciu a vyhodnocovanie činností FM**

Použité skratky :

FM – Facility management
Sw – softvér, počítačový program
IS – informačný systém
ZTZ - zmluvné technické zariadenia
OPaOS – odborné prehliadky a odborné skúšky (revízie)
OP – odborné prehliadky (revízie)
OS – odborné skúšky (revízie)
ÚS – úradné skúšky (inšpekčné revízie)
VTZ - vyhradené technické zariadenia
VTZE – vyhradené technické zariadenia elektrické
VZT - vzduchotechnika
KLM - klimatizácia
EPS - elektrická požiarne signalizácia
EZS - Elektrický zabezpečovací systém
TTZ – tepelno-technické zariadenia (kotolne, OST, VZT, KLM ..)
OST – odovzdávacia stanica tepla (výmenníková stanica tepla)
NTL - nízkotlak
TÚV – teplá úžitková voda
DRSP – domová regulačná stanica plynu
SÚV – studená úžitková voda
On-line systém – software / program na spracovanie agendy facility manažmentu – správy objektov / budov
SHZ - stabilné hasiace zariadenia
PÚ – požiarne uzávery
CAMF - sw pre počítačovú administráciu Facility Management
HelpDesk – program na nahlasovanie a porúch

Podrobná špecifikácia predmetu zákazky

1. Facility management (FM) – integrácia procesov v rámci organizácie klienta na zabezpečenie a rozvoj dohodnutých služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektivitu vlastných základných činností organizácie a v súlade s STN EN 15221-1 až STN EN 15221-7.

Správa nehnuteľností a prevádzková údržba a obsluha nehnuteľností a hnutel'ného majetku. Administratívne a organizačné činnosti spojené so správou nehnuteľností a správou dokumentácie. Správa zariadení a nehnuteľností (najmä objektov) je výkon všetkých technických a administratívnych činností pre zabezpečenie plynulej prevádzky budov a technických a technologických systémov pre jednotlivé určené objekty.

Činnosti zahŕňajú vedenie prevádzkovej dokumentácie (denníky, knihy, poriadky, evidenčné listy, ...) v rozsahu a intervaloch požadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi a priebežné poskytovanie premenlivých údajov tejto dokumentácie osobám zodpovedným za ich predkladanie orgánom verejnej správy. Správa zahŕňa aj evidenciu prevádzkových nákladov energií súvisiacou s prevádzkou budov, dokumentáciu odpočtov energií.

Poskytovateľ bude priebežne zabezpečovať a vykonávať :

- koordinuje činnosti, procesy a služby pre správcu/Objednávateľa (ďalej len **Objednávateľ budovy**) v zmysle platnej zmluvy, koordinuje a zabezpečuje riadenie prevádzkovotechnických procesov, organizáciu, koordináciu prác tak, aby vykonávané činnosti umožňovali riadenie a bezpečné užívanie jednotlivých objektov,
- zabezpečuje správu a evidenciu technickej dokumentácie súvisiacej s technickými zariadeniami, ktoré sú predmetom tejto zákazky (ďalej len **zmluvné technické zariadenia, resp. ZTZ**)
- zabezpečuje odborné posúdenie technického stavu zmluvných technických zariadení, prípadne na základe požiadavky Objednávateľa aj predkladanie doporučení a návrhov týkajúcich sa modernizácie technických zariadení objektov,
- realizuje výkon odbornej konzultačnej a poradenskej činnosti súvisiacich so starostlivosťou a prevádzkou objektov a technických zariadení,
- poskytovateľ a jeho zástupcovia musia byť dosažiteľní 24 hodín denne 7 dní v týždni,
- zabezpečuje komunikáciu Objednávateľa a poskytovateľa v každej kategórii služieb,
- zabezpečuje personálne, technické a materiálne zabezpečenie špecifikácie služieb,
- zabezpečuje komunikáciu s Objednávateľom (Objednávateľom), jeho požiadavky, pochopenie a plnenie všetkých úloh FM, prostredníctvom CAFM a osobnou komunikáciou, poradami a pod.
- koordinuje a optimalizuje činnosti FM,
- zabezpečuje výkon a kontrolu činnosti svojich pracovníkov,
- zabezpečuje kontrolu činnosti prác a služieb FM v zmysle zmluvy,
- koordinuje odborné prehliadky, skúšky, (revízie), opravy a servisy,
- pripravuje cenové ponuky na základe požiadavky Objednávateľa,
- rieši reklamácie a sťažnosti zo strany Objednávateľa, vedie ich evidenciu a stav vybavenosti cez CAFM
- spracováva zoznam zistených závad na základe výkonu odborných prehliadok, skúšok, úradných skúšok (revízií), preventívnych kontrol, denných kontrol, zistené závady hlási facility manažment (zástupca Poskytovateľa) priamo určeným pracovníkom Objednávateľa, navrhuje riešenia a informuje Objednávateľa o výkone opráv, údržby a odstránenia závad, závady zistené po výkone kontroly, odbornej prehliadky, skúšky (revízií), servisu je potrebné nahlásiť bezodkladne do 48 hodín od jej zistenia, takisto je potrebné na základe zistenia závady, poruchy technického zariadenia navrhnúť riešenie odstránenie závady, poruchy,
- koordinuje opravy a údržbu v zmysle zmluvy,
- koordinuje služby helpdesku 24 hodín denne, 7 dní v týždni (havarijná služba, pohotovosť),
- koordinuje drobné stavebné úpravy v zmysle objednávok zo strany Objednávateľa,
- zabezpečuje vedenie a aktualizácia harmonogramov: odborných prehliadok, odborných skúšok, úradných skúšok (revízií), údržby a servisov, údržba systému On-line (webová aplikácia) v zmysle platnej legislatívy a STN,
- zabezpečuje vedenie databázy a archiváciu revízií správ, protokolov v On-line systéme (webová aplikácia) v dátovej forme v súbore "PDF" v printovej (tlačovej) forme budú vedené revízne správy, protokoly v 3 vyhotoveniach, ktoré budú doručené vždy do 30 dní po výkone služieb Objednávateľovi, respektíve určenému zástupcovi Objednávateľa,
- spracováva mesačné reporty výkonu a zabezpečenia služieb v zmysle špecifikácie služieb a to vždy do 30 dní nasledujúceho mesiaca v systéme On-line, zároveň report – správa bude zasielaná e-mailom určeným zástupcom Objednávateľa,

- zabezpečuje poradenstvo v oblasti správy objektov v zmysle platnej legislatívy v oblasti správy objektov – facility manažment,
- koordinuje služby spoločne s energetickým manažmentom,
- koordinuje obslužné činnosti na technických zariadeniach ako sú TTZ – kotolne, OST, VZT, KLM, výťahy, EPS, EZS,
- koordinuje výkon úradných skúšok (technická inšpekcia),
- koordinuje výkon kontroly zo strany kontrolných a inšpekčných subjektov, spolupráca v jednaní so štátnymi inštitúciami a kontrolami,
- zabezpečuje prípravu podkladov pri implementácii a dodržiavaní všetkých požadovaných manažérskych systémov,
- spracováva návrh rozpočtu pre Objednávateľa v oblasti komplexnej správy objektov (facility manažmentu), údržby a opráv, investícií,
- zabezpečuje aktualizáciu prevádzkových poriadkov a prevádzkových denníkov technických zariadení v zmysle platnej legislatívy na základe osobitnej objednávky zo strany Objednávateľa,
- poverení zástupcovia Poskytovateľa „facility manažmentu“ sa budú pravidelne minimálne 1 x mesačne (určí Objednávateľ) zúčastňovať spoločných porád so zástupcami Objednávateľa, kde bude Objednávateľ a Poskytovateľ riešiť vzniknuté problémy v celej oblasti špecifikácie služieb „komplexná správa objektov“, Poskytovateľ bude predkladať riešenia, návrhy opatrení, návrhy investícií do technických zariadení a objektov, bude predkladať návrhy a prehľady opráv, bude predkladať mesačné reporty vykonaných služieb, prehľady o prebiehajúcich akciách ako sú opravy, údržby, havarijné stavy ..., na spoločných poradách sa budú ďalej preberať procesné kontroly výkonov v zmysle špecifikácie služieb,
- zabezpečuje sledovanie zmien všeobecne záväzných právnych, legislatívnych a technických predpisov a taktiež upozornenie Objednávateľa na možný vplyv týchto zmien na rozsah vykonávaných činností, prípadne, ktoré z týchto zmien môžu vyplývať pre Objednávateľa,
- Iné činnosti spojené s činnosťami s výkonom komplexnej správy objektov FM v zmysle platnej legislatívy a predpisov.
- komplexnú správu budov a činnosti s tým spojené bude poskytovateľ evidovať v plnom rozsahu a pravdivo v IS CAMF.
- dbať nad dodržiavaním všetkých všeobecne záväzných predpisov osôb pri zabezpečovaní predmetu zákazky na strane poskytovateľa, vo všetkých kategóriách poskytovaných služieb

2. Energetika

2.1 Energetická certifikácia objektov.

Služby spojené so zabezpečovaním povinností správcu, resp. Objednávateľa budov/objektov, vyplývajúce z nasledovných vzpp:

- zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- zákona č. 314/2012 o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)
- zákona č. 321/2014 o energetickej efektívnosti

2.2 Odpočty spotreby energií

Zabezpečenie odpisov energií a vedenie mesačnej agendy jednotlivých meradiel podľa jednotlivých objektov, vrátane odsúhlasovania jednotlivých faktúr od dodávateľov energií a

komunikácia s dodávateľmi pri reklamáciách faktúr.

2.3 Manažment energií

Vyhodnocovanie spotreby energií na mesačnej báze. Zabezpečovanie a navrhovanie úsporných opatrení pre znižovanie energií, vrátane cenových návrhov s vyhodnotením návratnosti vložených investícií.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- služby v oblasti energetiky v zmysle platnej legislatívy,
- poradenstvo v oblasti energetiky v zmysle platnej legislatívy,
- správa a evidencia dokumentácie v oblasti energetiky,
- rozpočítanie nákladov na energie a služby, predpis a evidencia energií a služieb,
- analytické činnosti v oblasti energetiky,
- kalkulácia dodávky médií a služieb pre nájomníkov,
- činnosť energetického manažmentu a monitoring,
- pripomienkovanie nájomných zmlúv a zmlúv o výpožičke,
- komunikácia s Poskytovateľmi energií a služieb,
- vedenie energetických bilancií,
- aktívne hľadať možnosti energetických úspor,
- riešenie reklamácií v oblasti predpisu a vyúčtovania energií a služieb,
- navrhovanie rozpočtu v oblasti energetiky, investícií v oblasti energetiky,
- navrhovanie úsporných opatrení v oblasti energetiky,
- súčinnosť Objednávateľovi pri nákupe energetických médií a služieb – verejné obstarávanie
- kontrola prijatých faktúr na dodávku médií a služieb,
- spracovanie a podávanie emisných hlásení (životné prostredie),
- spracovanie a podávanie štatistických hlásení v oblasti energetiky,
- spracovanie a podávanie hlásení F-plyny,
- energetický manažment: minimálne 1 x mesačne predkladá report zabezpečených činností, ako aj návrh pripomienok v danej oblasti na spoločných poradách s Objednávateľom,
- energetický manažment riadi obslužné činnosti pre riadne zabezpečenie dodávky tepla, teplej úžitkovej vody (TÚV) pre Objednávateľa (tam kde sú vlastné zdroje tepla – kotolne “TTZ”), tak aj dodávky chladu (tam kde sú vlastné zdroje chladu – KLM), nakoľko obslužné činnosti a kontroly TTZ zabezpečuje Poskytovateľ, dodávky tepla, teplej úžitkovej vody a chladu musia byť dodávané v zmysle platnej legislatívy, tak aj v režime úspory energií a finančnej nákladovosti, ak je to možné a neznižuje to kvalitu dodávky tepla, teplej úžitkovej vody, alebo chladu.
- poradenstvo a prípravu podkladov v zmysle platnej prijatej novej legislatívy v oblasti energetiky, ako aj v prípade novoprijatých a schválených zákonov a iných vzpp v oblasti energetiky,
- poskytovateľ zabezpečí v zmysle energetického poradenstva, tak aby Objednávateľ v zmysle platnej zákonnej úpravy plnil všetky povinnosti.

Pozn.: **energetické audit** nie sú súčasťou špecifikácie služieb,

3. Prevádzková obsluha nehnuteľností a hnutel'ného majetku

Prevádzková obsluha zahŕňa vykonávanie obsluhy, prevádzky a zabezpečovanie parametrov

zariadení v súlade s príslušnými predpismi a odporúčaniami výrobcov - technickými a legislatívnymi požiadavkami a vlastnosťami zariadení, vrátane potrebných náplní a materiálu potrebného na zabezpečenie optimálnej funkčnosti a prevádzkyschopnosti zariadení.

Prevádzková obsluha ďalej zahŕňa:

- prevádzkovanie a obsluhu zmluvných strojov, technických zariadení, technických celkov a pracovných prostriedkov, obsluha technologických zariadení kotolní v zmysle vyhl. 25/84 v.zn., vyhl. 75/96 a prevádzkových poriadkov kotolní
- prevádzkovanie a obsluhu elektrických zariadení - predovšetkým pre zabezpečenie nepretržitej prevádzky energetických zariadení. V tejto položke je zahrnutá správa technických zariadení, kontrola technického stavu, zisťovanie a vyhodnocovanie porúch,
- prevádzkovanie zdravotníckej techniky,
- prevádzkovanie elektrickej požiarnej signalizácie (EPS),
- prevádzkovanie vodovodu a kanalizácie,
- prevádzkovanie výtahových a zdvíhacích zariadení, vrátane vykonávania funkcie výtahového technika a dozorcov výtahov, vyslobodzovanie osôb v pracovnom (v pracovných dňoch od 08:00 do 16:00) a mimopracovnom čase; súčasťou tejto činnosti je okamžitý zásah v prípade nahlásených porúch hlásených na nepretržitú 24 hodinovú službu a najmä okamžité vyslobodenie osôb z výtahov maximálne do 2 hodín, pravidelné preskúšanie výtahových a zdvíhacích zariadení,
- prevádzkovanie výmenníkovej stanice tepla,
- spracovanie harmonogramov údržby pre jednotlivé stavebné objekty podľa činností, ktoré sa týkajú daného objektu (vrátane každoročného aktualizovania).

4. Prevádzková údržba nehnuteľností a hnuťného majetku

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa Prevádzkovú údržbu zariadení predstavuje výkon všetkých technických, administratívnych a výkonných činností, ktoré sú v súlade s odporúčaniami výrobcov, STN alebo v zmysle obvyklých štandardov pre dané druhy zariadení, nevyhnutné k tomu, aby boli zariadenia udržiavané v plne použiteľnom a prevádzkyschopnom stave. Tieto činnosti majú zároveň smerovať k zníženiu poruchovosti a predĺženiu investičného cyklu obnovy zariadení. Prevádzková údržba zahŕňa zároveň aj priebežné pravidelné sledovanie stavu budov a zariadení a na tomto základe predkladanie návrhov týkajúcich sa modernizácie a výmen, vrátane technického poradenstva.

Do uvedených činností sa zahŕňajú nasledovné činnosti:

- a. Údržba objektov, strojov, technických zariadení a technických celkov v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov, technických noriem, bezpečnostno-technických požiadaviek, sprievodnej technickej a prevádzkovej dokumentácie,
- b. Údržba trafostaníc a VN/NN rozvodní, údržba transformátora v zmysle prevádzkového predpisu,
 - > Vypnutie zariadenia oprávnenými pracovníkmi s vystavením „B“ príkazu – nie je súčasťou paušálnej odmeny
 - > Mechanické očistenie transformátora a miestnosti;
 - > Kontrola rozvodov VN, napájacích káblov a káblových koncoviek VN;
 - > Kontrola odpínačov a vypínačov VN podľa predpisov výrobcu;
 - > Kontrola istenia VN, NN a ich prípadné nastavenie;
 - > Kontrola VN rozvodne a transformátora termokamerou;
 - > Kontrola NN rozvodne termokamerou;
 - > Odstránenie drobných závad a dotiahnutie prúdových spojov;
 - > Potrebné merania - meranie izolačných stavov;
 - > Zapnutie zariadenia oprávnenými pracovníkmi;

- > Vypracovanie správy z odbornej prehliadky, údržby VN/NN rozvodne a transformátora;
- > Vypnutie a zaistenie v pracovný deň, v sobotu a v nedeľu vyčistenie VN rozvádzača, vyčistenie rozvodne, protipožiarne utesnenie prechodov káblov, doplnenie bezpečnostných tabuliek, označenie prístrojov, vodičov a káblov, profylaktika rozvádzačov a zariadení a pod.,
- c. Údržba osvetlenia, vrátane núdzového (napr. výmena dožitých svetelných zdrojov, čistenie svietidiel, opravy a výmena chybných častí osvetľovacích zariadení, obnova povrchov odrážajúcich alebo prepúšťajúcich svetlo, doplnenie chýbajúcich ochranných skiel a krytov, uchytenie svietidiel, káblov a vodičov, a pod.),
- d. Údržba elektrickej inštalácie (napr. označenie príslušnosti prístrojov k okruhom a istiacim prvkom rozvádzača, označenie všetkých káblov a vodičov, čistenie, doťahovanie spojov),
- e. Údržba tlakových zariadení; údržba vykurovacích systémov, údržba technologických zariadení jednotlivých tepelných zdrojov, údržba vykurovacích telies a rozvodov potrubia vykurovania, tepelných zdrojov, tlakových nádob,
- f. Údržba klimatizácií (napr. vymieňanie filtrov - nie čistenie, kontrola protimrazovej ochrany, dopĺňanie chladiaceho média), údržba vzduchotechnických zariadení, potrubí vzduchotechniky,
- g. Údržba rozvodov plynu a stlačeného vzduchu,
- h. Údržba zdravotníckej, vnútorných rozvodov vody a objektov na nich, údržba sanitárneho zariadenia,
- i. Údržba výťahov a zdvíhacích zariadení, údržba automatických brán, dverí a závor,
- j. Údržba náhradných zdrojov,
- k. Údržba požiaro-technických zariadení - hasiacich prístrojov, požiarneho vodovodu, zdrojov vody na hasenie požiarov, stabilných hasiacich zariadení - (SHZ), elektrickej požiarnej signalizácie (EPS), prevádzková údržba požiarneho uzáverov (PU), vykonávanie všetkých druhov kontrol na EPS.

5. Správa technickej dokumentácie

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa nasledovné činnosti:

5.1 Aktualizácia prevádzkových predpisov

Aktualizácia, resp. vypracovanie nových **manuálov užívania**, t.j. prevádzkových predpisov, určených pre bezpečné prevádzkovanie, vykonávanie kontrol, údržby a obsluhy technických zariadení a technologických celkov v lehote do 12 mesiacov od prevzatia správy.

5.2 Archivácia a aktualizácia technickej dokumentácie objektov

Archivácia, aktualizácia technickej dokumentácie objektov - Poskytovateľ zabezpečí archiváciu existujúcej technickej dokumentácie jednotlivých objektov (uchovávanie technickej dokumentácie) a zabezpečenie zakreslenia a doplnenia chýbajúcej technickej dokumentácie (stavebných úprav).

Poskytovateľ zabezpečí postupnú transformáciu stávajúcej technickej dokumentácie do elektronickej formy, vrátane novej pribúdajúcej dokumentácie vo vhodnom a všeobecne dostupnom formáte do 12 mesiacov od uzatvorenia zmluvy.

Správa a aktualizovanie dát budú zabezpečené pri každej zmene (pôvodná dokumentácia v listinnej forme a jej aktualizácia a nová dokumentácia vo formáte .pdf) v lehote do 30 dní.

Poskytovateľ zabezpečuje plány sťahovania, plní funkciu koordinátora sťahovania a zodpovedá za podrobné plánovanie a koordináciu celého procesu.

Poskytovateľ vypracuje a spravuje efektívny proces **riadenia zmien** a zaisťuje, že budú realizované iba zmeny schválené Objednávateľom.

6. Vypracovanie pasportov technických zariadení podľa objektov, technického auditu, zoznamu hnutel'ného majetku

Poskytovateľ zrealizuje podrobné prehliadky všetkých objektov s cieľom zistiť ich technické parametre, technickú vybavenosť a parametre jednotlivých technických zariadení. Výsledkom prehliadok bude podrobný technický **Pasport objektu** všetkých budov, **Technický audit** všetkých budov a **Zoznam hnutel'ného majetku**. Objednávateľ poskytne Poskytovateľovi pri prehliadkach potrebnú súčinnosť.

Pasport objektu bude obsahovať nasledovné údaje:

- celkovú úžitkovú plochu objektu,
- úžitkovú plochu objektu skutočne využívanú Objednávateľom,
- počet podlaží nadzemných a podzemných,
- počet bytov,
- údaje o vlastnej trafostanici (výkon),
- odber elektrickej energie (maloodber, veľkoodber),
- hlavný istič (počet a ampéry),
- objektová UPS (počet, typ, výkon),
- dieselagregát (počet, typ, výkon, malý alebo stredný zdroj znečistenia),
- núdzové osvetlenie (počet telies),
- dverná clona (počet, typ, výkon, predohrev elektrický alebo teplovodný),
- počet prenosných elektrických spotrebičov (presný počet),
- bleskozvody (počet zvodov),
- nosné médium pre vykurovanie (elektrická energia, horúcovod, teplo dodávané iným subjektom...),
- zdroj tepla (plynová alebo elektrická kotolňa, lokálne elektrické vykurovanie, výmenníková stanica, tepelné čerpadlo...)
- počet kusov zdroj ov tepla, typy zdroj ov tepla, výkony, celkový výkon kotolne...
- snímače CO - počet ks,
- tlakové nádoby (počet a typ),
- centrálny ohrev TUV (počet zdrojov, typ, výkon),
- lokálny ohrev TUV (počet, typ),
- centrálna VZT (počet, typ, výkon, typ predohrevu - elektrický alebo teplovodný),
- počet požiarnych klapiek,
- klimatizácia - chladené priestory (IT miestnosť, kancelárie ...)
- klimatizácia - typ chladenia (vonkajšia jednotka a vnútorné fancoily, split jednotka...),
- klimatizácia - počet jednotiek, typ, výkon, druh chladiva, hmotnosť chladiva (v kg),
- výťahy - počet, typ, nosnosť, počet staníc, osobný alebo nákladný,
- invalidná plošina - typ,
- automatické dvere, automatické brány, automatické mreže, automatické rolety, automatické závary - počet, typ,
- zariadenia pre odvod dymu - počet, typ, výkon,
- hydranty - počet ks,
- stabilné alebo lokálne hasiace zariadenie - počet ks, typ,
- centrálna MaR Objektu - typ, riadené technické zariadenia,
- lokálna MaR Objektu - typ, riadené technické zariadenie,
- hlásič poruchových stavov (napr. havarie v kotolni prostredníctvom automaticky vyslaných SMS),
- posilňovacie stanice rozvodov vody - počet ks,
- prečerpávacie stanice kanalizácie - počet ks,
- lapoly a záchytky - početnosť vývozov, objem,
- úpravňa vody - typ, počet ks,

- fakturačné merače a ich počet (elektrina, voda, plyn, teplo...),
- podružné merače a ich počet (elektrina, voda, plyn, teplo...),
- harmonogram preventívnej údržby - plánované a skutočné termíny realizácie,
- harmonogram ROPOS - plánované a skutočné termíny realizácie,
- plánovaná servisná návšteva objektu - plánované a skutočné termíny návštev,
- záznam z plánovanej servisnej návštevy objektu, resp. mimoriadnej návštevy objektu.
- priradenie nákladov k jednotlivým technológiám v Pasporte objektu, s možnosťou sledovania nákladov na jednotlivé technológie,
- iné údaje po dohode Objednávateľa a Poskytovateľa.

(ak sa technické zariadenia v objekte nachádzajú alebo činnosti vykonávajú):

Poskytovateľ je povinný predložiť Objednávateľovi **Pasport objektu** v listinnej a elektronickej forme

do 12 mesiacov od uzatvorenia zmluvy.

Pasport objektu (všetkých) bude evidovaný vo Facility Management SW a bude aktualizovaný pri každej technickej zmene v objekte.

Technický audit bude obsahovať nasledujúce informácie:

- aktuálny stav objektu
- vhodnosť objektu na stanovené použitie
- objasnenie celkových finančných nárokov
- celkový popis objektu
- architektonická a stavebná časť
- statika
- technické vybavenie objektov
- inžinierske stavby
- kontrolné merania s protokolmi
- vonkajšie plochy
- environment
- zoznam použiteľných a nepoužiteľných stavebných konštrukcií
- nápravné opatrenia
- plán údržby
- rozpočet nákladov

Poskytovateľ je povinný predložiť Objednávateľovi technický audit v listinnej a elektronickej forme, do **12 mesiacov** od uzatvorenia zmluvy.

Zoznam hnutel'ného majetku

Poskytovateľ je povinný vypracovať zoznam hnutel'ného majetku podľa objektov, poschodí, miestností.

V zozname hnutel'ného majetku je Poskytovateľ povinný identifikovať a označiť všetok hnutel'ný majetok, ktorý bude predmetom správy podľa opisu predmetu zákazky/zmluvy.

Poskytovateľ je povinný predložiť Objednávateľovi zoznam hnutel'ného majetku v listinnej a elektronickej forme do 6 mesiacov od uzatvorenia zmluvy.

Poskytovateľ vypracuje a spravuje efektívny proces **riadenia zmien** a zaistí, že budú realizované iba zmeny schválené Objednávateľom.

7. Havarijná pohotovosť, Help desk

7.1 Držanie havarijnej pohotovosti

Poskytovateľ je povinný držať havarijnú pohotovosť s nástupom do 2 hodín, aby sa zabránilo škodám na majetku pri haváriách rozvodov vody, plynu, elektriny a kanalizácie.

Výkon zahŕňa aj okamžité zásahy v prípade havárie alebo výpadkov VN/NN napájania, výťahov, vzduchotechniky, klimatizácie, výmenníkových staníc, rozvodov vykurovania, chladenia, rozvodov vody a rozvodov teplej úžitkovej vody.

7.2 Vedenie agendy a nahlásovanie a porúch a ich odstraňovania v IS Help Desk

HelpDesk bude zabezpečený tak, že Objednávateľ si zadá do SW aplikácie cez Web rozhranie požiadavku, ktorá bude riešená Poskytovateľom. Objednávateľ bude informovaný o priebehu riešenia požiadavky cez SW aplikáciu, ako aj o výsledku vyriešenia.

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa nasledovné činnosti:

- havarijná služba, pohotovostná služba 24 hodín denne 7 dní v týždni, nevyhnutná služba pre zabezpečenie objektov.
- poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa v rámci špecifikácii služieb a zmluvy pohotovostnú službu „Helpdesk,, tak aby bol Poskytovateľ zastihnuteľný 24 hodín denne, 7 dní v týždni a to v systéme On-line (webová aplikácia), alebo telefonicky, kde bude stály on-line dispečing na zabezpečenie havarijných stavov okamžite nefunkčný, evidovanie porúch a havárií, hlásenie porúch, závad - pre účely zabezpečenia stálej komunikácie Objednávateľa a Poskytovateľa.
- všetky hlásenia porúch a požiadaviek budú evidované v systéme „on-line,, (webová aplikácia), kde budú zároveň vyhodnocované poruchy, závady a poruchové hlásenia zo strany Poskytovateľa, tak aj Objednávateľa,
- poskytovateľ v rámci danej služby musí zabezpečiť odstránenie havárie na technických zariadeniach tak, aby nevznikli väčšie škody na majetku a tak aby bola zabezpečená bezpečnosť pracovníkov a klientov. Nástup Poskytovateľa na základe výzvy je najneskôr do 120 minút od nahlásenia.
- poskytovateľ zabezpečí a vykoná pre Objednávateľa „Havarijnú , pohotovostnú službu pre práce a služby v oblasti elektroinštalácie, kanalizácie, plynoinštalácie, kúrenárskych prác, vodoinštalácie,
- nástup na havarijný stav na základe požiadavky na vodoinštalčné práce, kanalizačné práce, plynoinštalatérské práce, kúrenárske práce, elektroinštalčné práce nástup najneskôr do 120 minút od nahlásenia poruchy,
- v prípade poruchy na EPS, EZS havarijný zásah nástup do 180 minút od nahlásenia poruchy,
- v prípade poruchy na zdvíhacích zariadeniach (výťahy a plošiny) zásah – nástup do 120 minút od nahlásenia poruchy,
- stále/priebežné 24 hodinové vyhodnocovanie havarijných zásahov „on-line systéme,, .

Elektronické zadávanie požiadaviek

- Plnenie všetkých požiadaviek zadaných do **HelpDesk** bude priebežne sledované a bude aktualizovaný stav pri ich riešení, až do definitívneho vyriešenia;
 - Vyriešenie každej požiadavky bude prostredníctvom SW aplikácie oznámené Objednávateľovi;
 - Pri zadávaní požiadavky bude zo strany Objednávateľa definovaný termín na jej splnenie.
- Po vzájomnej dohode Objednávateľa a Poskytovateľa bude možné tento termín upraviť, avšak na maximálnu lehotu 30 kalendárnych dní. Nesplnenie definovaných termínov bude musieť Poskytovateľ riadne zdôvodniť.

8. Denná kontrola, drobná údržba objektu, operatívna údržba, kontroly, obsluha technických zariadení , drobné opravy

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná denné prevádzkové drobné údržby a prevádzkové denné kontroly technických zariadení, ktoré predstavujú výkon všetkých technických, administratívnych a výkonných činností, ktoré sú v súlade s odporúčaniami výrobcov technických zariadení, v súlade s relevantnými STN, prevádzkových poriadkov, alebo v zmysle obvyklých štandardov pre dané druhy technických zariadení, nevyhnutné pre udržanie týchto technických zariadení v plne použiteľnom prevádzkovom stave, schopnom riadnej a bezpečnej prevádzky. Tieto činnosti majú zároveň napomáhať a viesť k zníženiu poruchovosti technických zariadení a tiež k predĺženiu investičného cyklu obnovy zariadení.

Rozdelenie a periodicita úkonov dennej údržby, kontrol, obsluhy a opráv :

8.1 Denná kontrola a drobná údržba objektu

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná denné kontroly a drobnú údržbu, operatívnu údržbu všetkých objektov a zariadení v rámci pracovnej doby a to v pracovné dni od 7.00 do 16.00 hod. na všetkých objektoch vizuálnu kontrolu

- zdvíhacích zariadení (výt'ahov)
- požiarnych zariadení (PHP a hydranty, EPS)
- automatických dverí, turniketov
- toaliet (kontrola vodoinštalácie a kanalizácie)
- elektroinštalácie (svietidlá, rozvádzače, zásuvky)

Špecifikácia drobnej dennej údržby a použitie drobného spotrebného materiálu :

Poskytovateľ vykonáva drobnú operatívnu dennú údržbu na objekte ako sú zámočnicke práce, stolárske práce, elektrikárske práce a vodoinštalčné práce, tam kde oprava nepresahuje 2 hodiny práce na jediného pracovníka a tam kde drobný spotrebný materiál nepresahuje čiastku 10,00 EUR bez DPH, opravy nad 2 hodiny pracovného času a jedného pracovníka a kde materiál presahuje čiastku nad 10,00 EUR musí byť oprava vykonaná v zmysle samostatnej objednávky . Výmety žiaroviek, filtrov, poistiek, respektíve spotrebného materiálu ako sú žiarivky, filtre, poistky (iné materiál ...) vyúčtuje Poskytovateľ objednávateľovi samostatne na základe počtu „ks,, a predloženého pokladničného dokladu, respektíve faktúry na kúpu spotrebného materiálu ako sú žiarivky, filtre, poistky a iné.

8.2 Drobné opravy

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- opravy, ako sú napríklad zistené závady, chyby a nedostatky na základe zistení z vykonaných odborných prehliadok, odborných skúšok, (revízií), úradných skúšok a preventívnych denných kontrol na všetkých objektoch a zariadeniach, alebo zistené závady, ktoré sú nahlásené od zástupcov objednávateľa a ktoré je potrebné riešiť.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná opravy nasledovne :

- do výšky hodnoty 100 EUR bez DPH / jedno zariadenie / jeden objekt, opravy bez vyzvania objednávateľa a bez písomnej, alebo ústnej objednávky (opravou do výšky 100 EUR bez DPH je myslená práca , materiál aj doprava).
- nad 100 EUR bez DPH / jedno zariadenie / jeden objekt, opravy na základe predloženej cenovej ponuky zo strany Poskytovateľa a na základe vystavenej objednávky zo strany objednávateľa, bez písomnej objednávky, respektíve písomného súhlasu, nemusí prísť k preplateniu nákladov na danú opravu nad limit 100 EUR bez DPH.

8.3 Denné kontroly a obsluha tepelno-technických zariadení:

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná denne :

- činnosti v zmysle prevádzkových poriadkov „tepelno-technických zariadení,, a legislatívy vyhlášky č. 25/1984 Z. z. (NTL kotolne)
- denné občasné kontroly, obsluhu, drobnú údržbu tepelno-technických zariadení : kotolne a „OST,, (odovzdávacie stanice tepla).
- zápis o dennej kontrole, obsluhu „TTZ,, zapíše poverený pracovník Poskytovateľa do denníku „TTZ,, umiestneného v priamo „TTZ,,.

Poskytovateľ musí dodržiavať predpísané prevádzkové poriadky a platnú legislatívu pri prevádzkovaní a obsluhu TTZ. Vstupné kľúče od „TTZ,, bude mať výslovne Poskytovateľ, respektíve jeho poverení pracovníci, vstup do „TTZ,, , bez súhlasu a prítomnosti povereného zástupcu Poskytovateľa nebude mať žiadna neoprávnená osoba, náhradný vstupný kľúč od „TTZ,, bude mať určený zástupca Objednávateľa, ktorý bude zapečatený v obálke v prípade potreby, alebo havárie.

Požiadavky na činnosti dennej údržby, denné kontroly, dennej obsluhy technických zariadení, dennej rutínnej údržby objektov: (v zmysle Vyhlášky č. 25/1984 Z.z. a prevádzkových poriadkov) – povinnosti Poskytovateľa:

- denné obslužné a kontrolné činnosti (kotolne, OST, MaR, VZT a KLM) vykonáva v zmysle prevádzkových poriadkov
- vykonáva pravidelnú, rutinnú kontrolu technického stavu a funkčnosti zariadení minimálne 1 x denne (kotolne, OST, centrálna VZT, centrálna KLM, Meranie a regulácie), kontrola technických zariadení spočíva v nastavení parametrov vykurovania (dodávky tepla a teplej úžitkovej vody), dodávky chladu a výmeny vzduchu.
- pri kontrole technických zariadení je potrebné kontrolovať funkčnosť zariadení, či nenastalo poškodenie zariadení, bezpečný chod technických zariadení, v prípade či nedošlo k zníženiu pracovnej spoľahlivosti technických zariadení.
- kontroluje prevádzkové tlaky zariadení ako sú tlak v systéme ÚK a TÚV, kontrola zariadení na chemickú úpravu vody,
- pri každej činnosti sa riadi prevádzkovými predpismi zariadení, schválenými prevádzkovateľom, respektíve objednávatelom.
- pravidelne vedie prevádzkové denníky kotolne, OST, VZT, KLM
- pravidelne kontroluje a skúša manometre, pravidelne vykonáva skúšky a kontroly poistných ventilov, pravidelne zabezpečuje a vykonáva odkalovanie kotlov, pravidelne kontroluje úniky plynu v plynových kotolniach a to minimálne 2 x mesačne, ak neurčuje prevádzkový predpis inak.
- v prípade poruchy, výpadku TTZ : kotolne, OST, KLM a VZT, zabezpečí Poskytovateľ do 120 minút od nahlásenia poruchy, výpadku - odstránenie závady, poruchy technického zariadenia, tak aby technické zariadenie bolo bezpečné naďalej prevádzkovať, v prípade ak nie je možné odstrániť poruchu na mieste je potrebné obratom nahlásiť daný havarijný stav, daný problém a príčinu nefunkčnosti objednávatelovi a zodpovednému facility manažmentu, teda zástupcom Poskytovateľa,
- na základe požiadavky objednávateľa rieši Poskytovateľ nevyhnutnú dennú údržbu s nástupom najneskôr do 120 minút od nahlásenia poruchy, závady a požiadavky, v prípade ak nie je možné riešiť danú požiadavku na mieste je potrebné na danú záležitosť nahlásiť

objednávateľovi, a zodpovednému facility manažmentu, teda zástupcom Poskytovateľa, na základe požiadavky, ktorú nie je možné riešiť na mieste, nakoľko údržbu nie je možné vykonať, nakoľko sa jedná o opravu nad 100 EUR bez DPH, je potrebné zo strany Poskytovateľa navrhnúť najlepšie a najlacnejšie možné riešenie do 24 hodín od definovania opravy. V zmysle bodu č. 12, písmena B, odštiepok 2, „opravy nad 100 EUR bez DPH,,.

9. Požiarno-technické služby

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

9.1 Požiarno-technické služby

- Údržba, opravy, revízie a likvidácia protipožiarnych systémov nasadených v prostredí Objednávateľa.
- Záonné kontroly požiarno-technických zariadení.
- Záznamy o poruchách a dobe nefunkčnosti protipožiarnych systémov v požiarnych knihách.
- preventívne protipožiarne prehliadky, spracovanie a vedenie stanovenej dokumentácie.

Rozsah a spôsob vykonávania služby je definovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi, internými riadiacimi aktmi Objednávateľa, Požiarnym štatútom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Poskytovateľ sa bude zúčastňovať miestnych šetrení, resp. zvolaných stretnutí (pred predajom objektu, pri odovzdávaní objektu, pri požiadavke na zmenu Objednávateľa budovy).

Poskytovateľ bude aktívne pristupovať k pripomienkovaniu a aktualizácii zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa prenájmov, ako aj poskytovať súčinnosť pri získavaní dostupných informácií, ktoré má Poskytovateľ k dispozícii v súvislosti s výkonom jeho činnosti podľa tohto opisu predmetu zákazky/zmluvy.

9.2 Ochrana pred požiarmi a prevádzka požiarnotechnických zariadení a požiarnych vodovodov:

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- plnenie úloh ochrany pred požiarmi vykonávať v súlade s Požiarnym štatútom Objednávateľa, všeobecne záväznými právnymi predpismi, **Internými smernicami Objednávateľa** a Požiarnym štatútom Objednávateľa,
- preventívne protipožiarne prehliadky, výsledky zapisovať do požiarnych kníh a s ich výsledkami zoznamovať príslušných vedúcich zamestnancov s návrhmi na odstránenie nedostatkov s týmito úlohami:
 - organizačného zabezpečenia ochrany pred požiarmi na pracoviskách
 - porovnania skutočného stavu s dokumentáciou ochrany pred požiarmi
 - stavebného riešenia objektu
 - kontroly zariadení pre protipožiarny zásah
 - trvalej voľnosti únikových ciest
 - skladovania horľavých látok a manipulácie s nimi
 - zabezpečenia funkčnosti požiarno-technických zariadení a požiarnych vodovodov
 - označenie pracovísk a priestorov príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi,

Poskytovateľ ďalej zabezpečí a vykoná :

- a. preventívne protipožiarne prehliadky vykonávať v periódach:
 - každých dvanásť mesiacov v obytných domoch a v objektoch a priestoroch, v ktorých sú len občasné pracovné miesta,
 - každých šesť mesiacov v priestoroch, v ktorých sa vykonáva administratívna činnosť,
 - každé tri mesiace v ostatných objektoch a priestoroch Objednávateľa,
- b. určovať miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a počty členov protipožiarnej hliadky,
- c. vykonávať predpísané školenia o ochrane pred požiarom novoprijatých vedúcich a ostatných zamestnancov Objednávateľa a odbornú prípravu protipožiarnej hliadky v zmysle stanovených všeobecne záväzných právnych predpisov a Požiarneho štatútu Objednávateľa,
- d. vykonávať odbornú prípravu členov protipožiarnej hliadky v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a Požiarneho štatútu Objednávateľa,
- e. vypracovávať, viesť, zabezpečiť umiestnenie a udržiavať túto dokumentáciu ochrany pred požiarom v súlade so skutočným stavom :
 - požiarne štatúty
 - požiarne poplachové smernice
 - požiarne evakuačné plány
 - požiarne poriadky pracovísk na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru
 - aktuálny a čitateľný zoznam členov protipožiarnej hliadky právnickej osoby
 - dokumentácia ohlasovní požiaru s ich viditeľným označením OHLASOVŇA POŽIAROV
 - značenie smeru úniku na všetkých únikových cestách
 Uvedenú dokumentáciu mať na všetkých objektoch aktualizovanú do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy.

Poskytovateľ je povinný:

- a. viesť túto dokumentáciu :
 - požiarne knihy
 - zoznamy objektov a prehľady miest so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru pre Povereného zamestnanca Objednávateľa ,
 - prevádzkové denníky požiarnej uzáverov
 - ďalšie doklady, ak tak ustanovuje osobitný predpis,
- b. zabezpečovať vykonávanie stanovených revízií, kontrol a opravy protipožiarnej zariadení, požiarnej vodovodov a hydrantov a ukladať u seba doklady zo záverov z týchto kontrol v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- c. zabezpečovať prípravu zamestnancov Objednávateľa, prípadne dodávateľské spoločnosti Objednávateľa zodpovedné za dennú prevádzku a mesačnú údržbu elektrickej požiarnej signalizácie (EPS) a automatických stabilných hasiacich zariadení (ASHZ),
- d. viesť prehľad postupnej obmeny, počtu prenosných hasiacich prístrojov a vykonaných tlakových skúšok týchto prístrojov,
- e. spolupracovať na vydávaní povolení pre zvaračské práce na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom,
- f. umožniť zamestnancom Objednávateľa účasť pri výkone jednotlivých odborných prehliadok a skúšok za účelom kontroly plnenia tohto výkonu a jeho kvality,
- g. zúčastňovať sa kontrol, konzultácií a rokovaní so štátnym požiarnym dozorom a ostatnými orgánmi štátnej správy ohľadom komplexného zabezpečovania ochrany pred požiarom v objektoch a zariadeniach Objednávateľa,
- h. spolupracovať s povereným zamestnancom Objednávateľa pri kontrole odstraňovania nedostatkov na zariadeniach a technických zariadeniach,
- i. vedenie komplexnej agendy, výkonu činnosti a poradenstva v oblasti požiarnej ochrany

- (PO) v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
- j. vykonávať denné kontroly EPS,
 - k. spracovávať **risk report** a návrh opatrení na minimalizáciu rizika v alternatívach (ekonomická/odporúčaná),
 - l. na požiadavku zo strany Objednávateľa vykonávať predpísané školenia o ochrane pred požiarmi pre osoby zabezpečujúce ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase a osoby, ktoré s vedomím Objednávateľa vykonávajú činnosti v jej priestoroch v zmysle stanovených zákonných noriem a Požiarneho štatútu Objednávateľa,
 - m. zabezpečovať prípravu zamestnancov Objednávateľa, prípadne dodávateľskej firmy zodpovedné za dennú prevádzku a mesačnú údržbu elektrickej požiarnej signalizácie (EPS),
 - n. vykonávať kontrolu protipožiarnych klapiek takto:
 - I. Prevádzková prehliadka a údržba 1 x ročne v medzi dvomi OP
 - kontrola funkčnosti klapiek, odstránenie nečistôt
 - kontrola utesnenia veka
 - konzervácia mechanizmu klapiek (listov a pružín)
 - kontrola kontaktov
 - kontrola servopohonu (ak je inštalovaný)
 - kontrola signalizácie;
 - II. Odborná prehliadka (revízia): 1x ročne
 - vizuálna kontrola
 - funkčná skúška
 - výsledok revízie zapísať do protokolu o revízii protipožiarnych klapiek.

10. OP a OS a servis VTZ

Odborné prehliadky a odborné skúšky a servis vyhradených technických zariadení

Predmetom tejto časti opisu zákazky je vykonávanie pravidelných odborných prehliadok (ďalej aj len „OP“) a odborných skúšok (ďalej aj len „OS“)

10.1 Elektrické zariadenia a bleskozvody

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok (OPaOS, tzv. revízií) vyhradených technických zariadení elektrických (VTZE), zabezpečí vykonávanie preventívnych kontrol a predpísaných úradných skúšok (VTZE). Poskytovateľ vykoná odborné prehliadky, odborné skúšky a koordináciu služieb a prác v zmysle platnej legislatívy vyhláška č. 508/2009 Z.z., príslušných STN, predpisov výrobcov a sprievodnej technickej dokumentácie.

Pre potreby výkonu OPaOS vyhradených technických zariadení elektrických sa určujú lehoty výkonu podľa druhu objektu a zariadenia a jeho umiestnenia v zmysle STN 33 0300 a STN 33 2000-3 / STN 33 2000-5-51 a prílohy č. 8 k vyhláške č. 508/2009 Z. z. Odborné prehliadky a skúšky (revízie) elektrickej inštalácie a zariadení na ochranu pred účinkami statickej a atmosferickej elektriny sa vykonávajú podľa vonkajšieho vplyvu na dané zariadenia a prostredia, v ktorom sa zariadenia nachádzajú vykonávajú v súlade s STN 33 1500:1990, STN 33200-6-61:2004, STN ES 59009 (33 1620):2007 a v zmysle prílohy č. 8 k Vyhláške č. 508/2009 Z. z. Úradné skúšky VTZE nezabezpečuje Poskytovateľ, iba danú činnosť koordinuje, Objednávateľ si úradné skúšky vyhradených technických zariadení objednáva samostatne.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- OPaOS „revízie,, vyhradených technických zariadení elektrických
- OPaOS „revízie,, vyhradených technických zariadení elektrických – „bleskozvody“
- OPaOS „revízie,, elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia,
- kontroly elektrických rozvodov (2 x ročne)
- kontroly elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia (1 x ročne),
- mesačné kontroly núdzového osvetlenia objektov,
- OPaOS „revízie,, vyhradených technických zariadení elektrických - „trafostanice,,
- kontrolu, údržbu a servis vyhradených technických zariadení elektrických - „trafostanice,,
- OPaOS „revízie,, kotolní a OST (odovzdávacie stanice tepla),

Pozn.: spracovanie a aktualizácie protokolov o určení prostredia – nie je predmetom zákazky.

Kontroly a revízie elektrických spotrebičov a revízie elektrického ručného náradia v zmysle STN 331600 a STN 331610, vrátane vypracovanie záznamu o kontrole a revízie elektrických spotrebičov 2x ročne

Vedenie evidencie (v písomnej, resp. digitálnej forme) týchto zariadení, s viditeľným označením každého zariadenia

Výsledkom každej pravidelnej, ale aj nepravidelnej OP a OS je vypracovanie **záverečnej revíznej správy** podľa vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z., ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

V prípade, ak budú vyhradené technické zariadenia v nevyhovujúcom stave:

- Závady uvedie Poskytovateľ do prílohy „Závady a nedostatky“, ktorá bude prílohou k záverečnej revíznej správe o OP a OS a Objednávateľ v spolupráci s Poskytovateľom zabezpečí ich odstránenie.
- Pri elektrických zariadeniach, kde nie je k dispozícii technická dokumentácia skutočného prevedenia, Poskytovateľ to uvedie do zápisu o závadách a nedostatkoch a Objednávateľ zabezpečí vypracovanie technickej dokumentácie podľa záverečnej revíznej správy o OP a OS.

10.2 Zdvíhacie zariadenia

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok (OP) a odborných skúšok (OS) vyhradených technických zariadení zdvíhacích, preventívnych mesačných kontrol vyhradených technických zariadení zdvíhacích, všetky dané činnosti a služby zabezpečuje Poskytovateľ v zmysle platnej legislatívy Vyhláška č. 508/2009 Z.z. a príslušných platných STN.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- OP zdvíhacích zariadení - výťahov v zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z., kvartálne
- preventívne kontroly zdvíhacích zariadení, mesačne
- OS v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z., trojročne
- koordináciu zabezpečenia úradných skúšok v zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z.,
- servis zdvíhacích zariadení v zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z., mesačne
- vyprošťovanie osôb z výťahov 24 hodín denne, s pohotovostným zásahom najneskôr do 120 minút od nahlásenia poruchy, respektíve uviaznutých osôb vo výťahu,
- ročné kontroly OPaOS „zdvíhacích plošín,, v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,

- preškolenia a zaškolenia obsluhy výťahov pre určené osoby zo strany Objednávateľa.

10.3 Plynové a tlakové zariadenia

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok („OPaOS, revízií“) vyhradených technických zariadení plynových a vyhradených technických zariadení tlakových, vykonávanie pravidelných predpísaných servisov vyhradených technických zariadení plynových a tlakových v zmysle platnej legislatívy: Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., Vyhlášky č. 25/1984 Z.z., Zákona 314/2012 Z.z. a v zmysle prevádzkových predpisov zariadení a technického predpisu výrobcu.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná:

- OPaOS „revízie“, vyhradených technických zariadení plynových, plynových spotrebičov, plynových rozvodov, plynových regulačných staníc „DRSP“,
- OPaOS „revízie“, vyhradených technických zariadení tlakových,
- odborne prehliadky NTL kotolní v zmysle vyhlášky č. 25/1984 Z.z.,
- kontroly vykurovacích systémov v zmysle zákona č. 314/2012 Z.z.,
- servisy kotlov v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z. a technického predpisu výrobcu,
- servis a nastavenia horákov v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z. a technického predpisu výrobcu,
- odborné prehliadky snímačov plynu CO a CH₄ v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z., a technického predpisu výrobcu,
- servis regulačných staníc plynu „DRSP“, v zmysle vyhl. č. 508/2009 Z.z.,
- servis a kontroly MaR – meranie a regulácia v zmysle technického predpisu výrobcu,

Pozn.: spracovanie a aktualizácie prevádzkových poriadkov TTZ a OST nie je predmetom zákazky.

10.4 Komíny a dymovody

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa v zmysle platnej vyhlášky č. 401/2007 Z.z. vykonávanie pravidelných kontrol (revízií) zariadení na odvod spalín: komíny a dymovody.

10.5 Elektrická požiarne signalizácia - EPS

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie mesačných kontrol, odborných prehliadok (OP), skúšok (revízií) technického zariadenia EPS.

Kontroly a revízie vykonáva Poskytovateľ v zmysle zákona č. 314/2001, vyhlášky č. 726/2002 Z. z. a ČSN 34 2710.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná:

- mesačné kontroly „EPS“,
- kvartálne OP „EPS“,
- ročne OPaOS „EPS“,
- zaškolenia osôb na vykonávanie denných kontrol „EPS“, na základe požiadavky Objednávateľa.

10.6 Klimatizácia (KLM), chladenie a vzduchotechnika (VZT)

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa pravidelné vykonávanie servisu, pravidelných preventívnych kontrol a výmeny filtrov na technických zariadeniach vzduchotechniky (VZT) a klimatizácie (KLM) a chladenia, v zmysle technického predpisu výrobcu na centrálnych a lokálnych zariadeniach VZT a KLM.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- servis a kontroly centrálnych VZT a KLM 2 x ročne (jarný a jesenný servis),
- servis a kontrola lokálne KLM v zmysle technického predpisu výrobcu,
- OPaOS vyhradených technických zariadení plynových zaradenie skupina „Ai,, a „Bi,,
- Kontrolu klimatizačných sústav v zmysle zákona č. 314/2012 Z.z.,

10.7 Požiarna ochrana objektov

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie periodických kontrol a skúšok (revízií) požiarnych zariadení (hasiace prístroje PHP, hydranty, požiarnie klapky, požiarnie uzávery) v zmysle príslušnej platnej legislatívy:

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- ročné kontroly PHP – prenosných hasiacich prístrojov príloha „I,,
- plnenie a opravy PHP príloha „I,,
- ročné kontroly vnútorné hydranty príloha „I,,
- ročné kontroly vonkajšie hydranty príloha „I,,
- ročné tlakové skúšky príloha „I,,
- ročné kontroly a servis požiarnie uzávery (dvere, rolety, okná ..) príloha „J,,
- ročné kontroly požiarnie klapky príloha „K,,

10.8 Elektrická zabezpečovacia signalizácia - EZS

Poskytovateľ zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie predpísaného servisu a kontrol vyhradených technických zariadení „EZS,, na základe platnej legislatívy a technického predpisu výrobcu.

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná :

- predpísaný servis a odborné prehliadky, kontroly zabezpečovacieho zariadenia „EZS v zmysle predpisu výrobcu

Podrobná funkčná kontrola (T)

Premazanie mechanizmov a nastavenia (M)

Kontrola a dotiahnutie elektrických spojov (P)

Revízia silnoprúdového elektrického príslušenstva (V)

10.9 Posuvné automatické dvere a turnikety

Poskytovateľ zabezpečí a vykoná pre Objednávateľa ročné servisy automatický posuvných dverí a turniketov v zmysle technického predpisu výrobcu :

- ročný servis a kontroly posuvné dvere a turnikety

11. CAFM SW nástroj na evidenciu a vyhodnocovanie činností FM

Poskytovateľ bude počas celej doby trvania zmluvy používať a Objednávateľovi vytvorí vlastný prístup/účet do IS CAMF (t.j sw na počítačovú administráciu Facility Management),

určený pre evidenciu a vyhodnocovanie Základných činností, zadávanie požiadaviek (HelpDesk), vedenie Pasportu objektov, vrátane Harmonogramu preventívnej údržby a Harmonogramu plánovaných OPaOS, servisných návštev objektu, evidenciu, vyhodnocovanie spotreby médií a ďalších výstupov, ktoré Poskytovateľ bude zabezpečovať v zmysle Zmluvy o poskytovaní služieb.

Aplikácia CAMF musí byť plne funkčná cez web rozhranie. Poskytovateľ bude aplikáciu CAMF prevádzkovať na svojich serveroch, alebo si túto službu zabezpečí v subdodávke. Objednávateľ bude využívať CAMF ako sw vo svojom vlastníctve. Všetky záznamy a reporty vo CAMF databáze budú majetkom Objednávateľa. Poskytovateľ poskytne Objednávateľovi prístupy a oprávnenia do CA FM, pričom v tomto počte sú zahrnuté aj potenciálne prístupy tretích strán definovaných Objednávateľom. Konkrétne oprávnenia pre poverené osoby objednávateľa budú dohodnuté a zaznamenané v CAMF.

Požiadavky na CAFM poskytovateľa

Prepojenie grafického IS a IS Helpdesk – musí poskytovať komplexné riešenie pre správcovskú spoločnosť v oblastiach, ktoré tvoria predmet zákazky. CAFM ako systém vzdialeného prístupu k údajom s využitím vzdialeného prístupu k databáze, webového prístupu, prístupu cez mobilné zariadenia (tablety, mobilné telefóny) a podobne.

Obsah požadovaných funkcionalít/služieb:

Evidencia majetku

- efektívne a rýchle vyhľadávanie informácií o spravovanom majetku v databáze alebo priamo v mapách a výkresoch.
- jednoduché intuitívne vyhľadávanie všetkých relevantných informácií o danom objekte alebo zariadení zo všetkých modulov programu.

Prehľad o stave evidovaného majetku, plôch a zariadení

- on-line informácie o stave spravovaných objektov, plôch a zariadení.

Pasport objektov a zariadení

- detailná pasportizácia majetku spoločnosti
- typy evidovaných objektov, zariadení neobmedzené, podľa želania objednávateľa (pozemky, budovy, konštrukčné časti budov, technické zariadenia a podobne).

CA FM musí umožniť napríklad:

- Viesť centrálnu evidenciu všetkých objektov a zariadení v jednotnej centrálnej databáze s "on-line" prepojením na grafické prvky vo výkresoch. Svojim riešením okrem samotnej pasportizácie v plnej miere nahrádza aj systémy GIS (geografické informačné systémy).
- Grafický a databázový pasport musí umožniť výrazne zjednodušenie tvorby vyjadrení k podzemným inžinierskym sieťam v rámci investičnej výstavby.
- Evidenciu pozemkov - vlastných pozemkov, cudzích pozemkov na ktorých sa nachádzajú technické zariadenia (napr. katastrálne údaje).
- Evidenciu stavebných objektov - evidovať spravované objekty (administratívne objekty, nebytové objekty, ...), technologické objekty (napr. kotolne, OST, budovy trafostaníc, šachty a kanály na líniových stavbách a podobne).
- Evidenciu podlaží, vchodov, miestností.

- Evidenciu zariadení - technických zariadení, vyhradených technických zariadení, nábytku, ...
- Evidenciu zamestnancov.
- Zjednotenie metodiky pre hierarchickú evidenciu majetku - pozemkov, budov, zariadení a podobne.
- Prehľad o rozsahu a skladbe majetku v spoločnosti.
- Rýchlu dostupnosť podrobných informácií o budovách a zariadeniach.
- Podporu pre rozhodovanie o optimalizácii technických zariadení.
- Sprístupnenie komplexných informácií pre všetkých pracovníkov na jednom mieste.

Evidencia plôch a priestorov

- evidencia všetkých základných údajov o všetkých stavebných priestoroch a plochách, územiach, pozemkoch, objektoch, podlažiach, sekciách budov a miestnostiach, a pod...
- kategorizácií plôch podľa typov a kategórie priestorov, využiteľnosti plôch, prenajímateľnosti plôch, spôsobu rozpočítavania nákladov, cenových kategórií

Správa dokumentov

- umožniť centralizovanú správu relevantných dokumentov, potrebných pre činnosť spoločnosti klienta (objednávateľa FM).
 - pripojiteľnosť dokumentov ku každému objektu informačného systému (objekt IS) a prístupnosť
 - z ľubovoľného miesta CAFM jednoduchým kliknutím na daný objekt IS.
 - min. rozsah relevantných dokumentov pre tieto účely: mapy, listy vlastníctva, parcely, nehnuteľnosti, technické výkresy (napr. archív projektovej dokumentácie), elektronické dokumenty, textové, tabuľkové, fotodokumentácia a podobne, energetické certifikáty budov, revízne správy, mesačné správy, reklamácie a pod.
 - technická dokumentácia zariadení od výrobcov zariadení,
 - dodávateľské zmluvy a dodatky k zmluvám
 - faktúry,
 - príslušná korešpondencia,
- Zadávanie dokumentov sa do centrálného úložiska dokumentov:
- ručne - spravidla cez daný profesný modul, alebo
 - plne automaticky (napr. zmluvy, faktúry, revízne správy...)
 - zaistenie diferencovaného prístupu k dokumentom,
 - zabezpečenie dokumentov proti neoprávneným zmenám a mazaniu.

Efektívna evidencia a správu mapovej a výkresovej dokumentácie

- grafický modul musí extrémne rýchlo zobrazovať vektorové výkresy, pričom ovládanie grafického modulu musí byť jednoduché a užívateľsky veľmi príjemné.
- jednotlivé prvky výkresu prepojené na záznamy v databáze rovnako ako v systémoch GIS.
- integrácia grafických a databázových informácií bezošvá (pri pohybe v databázovej tabuľke sa okamžite zobrazuje aj grafická reprezentácia daného objektu v grafickom okne a naopak), pričom informácia je k dispozícii okamžite (v reálnom čase).
- možnosť využívať grafický modul na zakresľovanie spravovaných objektov v mapách, katastrálnych mapách a areáloch.
- objekty v grafickej forme (pôdorysy podlaží, prípadne schémy technológií) ako aj všetky potrebné časti výkresov (areály, objekty, parkoviská, miestnosti, zariadenia) automaticky prepojené s databázou a pasportom týchto entít.

Dodávka energií a služieb

- **Evidenciu odberných miest** - dodávateľských, odberateľských, vlastných.
- **Evidenciu parametrov** odberných miest - napr. plochy, objemy, počet osôb, osobomesiace, regulačný príkon, atď.
- **Evidenciu meracích miest**
 - Evidencia spotrieb
 - Import spotrieb
 - Ručné zadávanie spotrieb
 - Výpočet spotrieb v prípade rozpočítania
 - Automatická validácia spotrieb
 - Automatický výpočet spochybnených spotrieb náhradnými metódami
 - Výpočet cien energií pomocou zabudovaného cenníka, alebo individuálne
- **Evidenciu palív** - výhrevnosť, spaľovacie teplo, množstvo, ...
- **Evidenciu odberových diagramov** a ich využitie pri rozpočítaní spotrieb
- **Evidenciu vykurovacích kriviek**
- **Viesť a udržiavať cenníky energií**
- **Výpočet (rozpočítanie) spotrieb energií ako podklad pre fakturáciu**
- **Evidovať komponenty meracích miest** (merače energií)
- **Plánovať ciachovanie** a opravy meračov
- **Evidovať celú históriu komponentov meracích miest** z pohľadu ciachovania a opráv
- **Evidovať celú históriu meracích miest** z pohľadu prítomnosti jednotlivých komponentov meračov na meracom mieste
- **Vytvorenie podkladov pre energetický manažment** a jednak pre fakturáciu za energie a služby klienta.

Energetický manažment

- **Evidovať klimatické podmienky** (vonkajšie teploty a dennostupne).
- **Automaticky generovať rôzne bilančné výstupy** - od nákupu energií (alebo palív) až po jeho spotrebu u koncových odberateľov.
- **Automatickú analýzu viacpalivových zdrojov tepla** (plyn-uhlie-biomasa-tepelné čerpadlo-kogeneračná jednotka-OST a podobne) - takéto analýzy bývajú väčšinou pri klasickom vyhodnocovaní veľmi zdĺhavé. Prednastavené algoritmy umožňujú v CAFM zvládnuť analýzy plne automaticky.
- **Automatický výpočet skutočnej účinnosti** tepelných zariadení.
- **Porovnávanie spotrieb energií** medzi jednotlivými časovými úsekmi pre jednu budovu (areál, spoločnosť, a pod.) alebo za jedno časové obdobie medzi viacerými budovami (areálmi). Porovnávanie je možné jednak v absolútnych hodnotách spotrieb alebo v prepočítaných spotrebách na vhodný parameter (napr. klimatické dennostupne, ...).
- **Automaticky generovať zostavy pre celkovú energetickú bilanciu budov** (areálov, spoločností, a pod.).
- **Vyhodnocovať energetickú efektívnosť prevádzky, investícií a podobne metódou Monitoring & Targeting.**
- **Analyzovať hospodárenie s energiami** prostredníctvom parametrických reportov a grafov.
- **Definovať vlastné analytické výstupy.**

Riadenie údržby - podporuje:

- **Rozšírenú evidenciu technických zariadení** (zaradenie do majetku, vyradenie z majetku, inventárne karty,...).
- **Sledovanie dodávateľov zariadení a dodávateľov údržby.**
- **Sledovanie opotrebenia** objektov a zariadení.

- **Plánovanie údržby**, prehliadky, revízie, preventívna údržba.
- Registrovať všetky **platné legislatívne normy a vyhlášky** (napr. pre prehliadky a revízie vyhradených technických zariadení).
- **Evidenciu a plánovanie školení** odborných pracovníkov.
- **Evidenciu histórie** servisných zásahov.
- **Sledovanie reklamácií.**
- **Výpočet odpisov** alebo ich import z účtovného systému.
- Evidenciu materiálu pre údržbu prostredníctvom vlastného alebo externého **skladového hospodárstva**.
- Sledovanie **štandardov kvality**.
- Sledovanie **záručných lehôt**.
- **Evidovať komponenty meracích miest** (merače energií).
- **Plánovať ciachovanie** a opravy meračov.
- **Evidovať celú históriu komponentov meracích miest** z pohľadu ciachovania a opráv.
- **Evidovať celú históriu meracích miest** z pohľadu prítomnosti jednotlivých komponentov meračov na meracom mieste.
- **Automatické generovanie plánov údržby** a rozpočtov na zvolené obdobie.

Helpdesk

- Webový prístup do systému **IS Helpdesk**
- Jednoduchý nástroj na zber požiadaviek na údržbu.
- Prehľad o stave riešenia jednotlivých požiadaviek na údržbu
- Generovanie pracovných príkazov (servisných listov) pre údržbárov a technikov
- Sledovanie plánovaných aj skutočných nákladov
- Pripájanie elektronických dokumentov k požiadavkám
- E-mailové notifikácie - voľne definovateľné
- Sledovanie SLA (Service Level Agreement)
- Generovanie podkladov pre fakturáciu objednaných požiadaviek klientom

Súčasťou IS Helpdesk musí byť aj **Klientská zóna**

- Zabezpečený prístup klientov k svojim informáciám:
- Zmluvy a dodatky k zmluvám
- Prílohy k zmluvám (napríklad objednávky na nákup energií od klienta)
- Faktúry, prílohy k faktúram
- Prehľad spotrieb energií vrátane prezentácie v prehľadných grafoch
- Energetické analýzy pre odberné miesta klienta

Predmet a rozsah poskytovaných služieb

podľa jednotlivých kategórií služieb je uvedený v Príloha č. 1 Predmet a rozsah poskytovaných služieb.