

TEHNIČNA SPECIFIKACIJA

Vzdrževanje poslovnih stavb

- EM OE Ptuj, Ormoška cesta 26a, 2250 Ptuj, s pripadajočim nadzorništvom Ormož, Ljutomerska cesta 38/b, skupaj 3.657 m²

Ponudbena cena vzdrževanja zajema tudi vse stroške dela, vezane na izvedbo vzdrževanja, vključno z dobavo, prevozi in stroški dela popravil oziroma zamenjav materiala, potrebnega za izvedbo del, vključno z dobavo, pri čemer se material zaračuna posebej, za zagotavljanje uporabnosti oziroma funkcionalnosti objektov.

- pleskanje notranjih površin – belo _____ EUR/m²,
- pleskanje notranjih površin – barvno in pleskanje stropov _____ EUR/m²,
- ostala vzdrževalna dela (med 7.00 in 15.00) _____ EUR/h,
- dela izven delovnega časa _____ EUR/h,
- intervencije _____ EUR/h ,
- čiščenje _____ EUR/m²
- druga nepredvidena dela _____ EUR/h.

V nadaljevanju so opredeljene naloge izvajalca:

Vzdrževanje poslovnih stavb

Naročnik bo po potrebi koristil storitve vzdrževanja dnevno od ponedeljka do petka med 7.00 in 15.00 uro. Specifikacija storitev zajema minimalni obseg nalog, ki se jih zavezuje izvesti izvajalec. Ostala dela naročnik naroča glede na potrebe.

Vzdrževalna dela vključujejo:

- popravila in menjavo iztrošenih delov na/in v objektih, na instalacijah in opremi ter komunalni infrastrukturi (material se obračuna posebej po cenah iz pogodbenega predračuna ali računa dobavitelja);
- skladiščenje zamenjane opreme v prostoru, ki ga za te potrebe določi naročnik;
- planiranje, organiziranje in nadziranje aktivnosti v skladu s predpisi, navodili dobaviteljev opreme in zahtevami uporabnikov;
- izdelava predlogov in planov rednega vzdrževanja in investicij na objektu, napravah, kurilnicah, in vseh inštalacijah;
- zagotavljanje strokovne izobrazbe in usposobljenosti vzdrževalcev, da nemudoma odpravijo napake na elektro inštalacijah, vodovodnih inštalacijah, ogrevalnem in hladilnem sistemu in vseh ostalih napravah, ki se nahajajo v skupnih ali lastniških prostorih;
- zagotavljanje strokovne usposobljenosti vzdrževalcev, da opravljajo manjša mizarska opravila, pleskarska opravila, prevoze in ostala opravila po naročilu naročnika;
- skrb za brezhibno delovanje vseh naprav (plinski kotli, hladilni agregati, avtomatska vrata na vhodih in prehodih, pristopna kontrola, sistemi aktivne požarne zaščite, nadzorni sistemi, razsvetljava);
- sodelovanje z naročnikom za odpravo napak v garancijski dobi;
- sprotni nadzor nad delovanjem celotnega objekta, kar pomeni:

- vsi pregledi, preizkusi, čiščenja, kontrole in sprotne manjša popravila na električnih instalacijah, opremi oz. napravah, da objekti brezhibno delujejo (menjava stikal, vtičnic, žarnic in ostalega elektro potrošnega materiala);
- sprotne manjša popravila vodovodne napeljave;
- čiščenje oz. odmašitve talnih sifonov v sanitarijah, sifonov na umivalnikih in pisoarjih;
- periodična mazanja drsnih površin in druga manjša popravila v pisarniških prostorih, toaletnih prostorih, sejnih sobah, sejnih dvoranah in drugih poslovnih prostorih v objektih,
- vzdrževalna dela oz. popravila (manjša popravila opleska, zapiranje ventilov ipd.), razen tistih, za katera so potrebni pooblaščenji serviserji oz. jih zaradi narave del ne sme ali ne more izvesti;
- skrb za takojšnjo odpravo napak v delovanju inštalacij in naprav ter prisotnost pri servisiranju pooblaščenih serviserjev;
- reševanje nujnih primerov tudi izven delovnega časa (škodni primeri, izliv vode, izliv fekalij, poplave, vlom, požar);
- druga potrebna dela, povezana z izvajanjem zgoraj navedenih del in v skladu z odredbo in po navodilih organizacijskega vodje vse vključno z organizacijo, izvedbo in pomožnimi deli;
- druga nujna nepredvidena naročila v dogovoru z naročnikom.

Odzivnost in skrb za odpravo napak in popravila:

Zahteve v zvezi z napakami oz. okvarami na posameznih objektih, ki jih pošilja naročnik, se sprejemajo na enem kontaktnem mestu (elektronska pošta ali telefon), ki ga definira izvajalec ob uvedbi v delo

Odzivni čas:

Čas pripravljenosti za odpravo napak (odzivni čas) je vse dni v letu, torej 24 ur na dan, 7 dni na teden, vse dni v letu, in sicer za ves čas veljavnosti pogodbe.

Odzivni čas za odpravo napak je čas, ki preteče od prejema obvestila po e-mailu in/ali telefonskega poziva, do trenutka, ko izvajalec začne z odpravo napak. Čas, v katerem izvajalec mora odpraviti napako, začne teči od začetka odprave napake s strani izvajalca. Izvajalec mora naročnika obvestiti o času začetka odprave napake.

- v kritičnih primerih, kot na primer: požar, izliv vode, izpad hladilne naprave v sistemskih in podobnih prostorih, izpad ogrevanja, najkasneje isti dan od prejema obvestila po e-mailu ali telefonskega poziva.
- v primerih motnje, ki ni kritičnega pomena, v roku 3 dni od prejema obvestila po e-mailu ali telefonskega poziva.

Čas odprave napake:

- v kritičnih primerih v roku 4 ur od začetka odpravljanja napake oz. zagotovitev, da se ne povzroča večja škoda od tiste, ki je že nastala zaradi nastanka napake.
- v primeru napake, ki ni kritičnega pomena, jo mora izvajalec odpraviti v razumnem času, ki je potreben za njeno odpravo, vendar najkasneje v 3 delovnih dneh od začetka del.

Ob pregledu napake poskrbi za odpravo napake do te mere, da se prepreči ogrožanje oseb in povzročitev nadaljnje škode na materialnih dobrinah;

Storitve oz. odprave napak, ki so potrebne za brezhibno delovanje objektov in jih je potrebno nemudoma odpraviti, lahko v imenu naročnika izvajalcu naroči tudi sam vzdrževalec, in sicer z odobritvijo naročnika po telefonu, ali po elektronski pošti.

Izvajalec mora kot dokazilo o opravljeni storitvi pridobiti žig in podpis naročnika oz. lastnika objekta.

Naročnik bo štel, da storitev ni bila opravljena in bo zavrnil plačilo, če bodo dokazila izpolnjena nečitljivo in pomanjkljivo.

NAČIN NAROČANJA STORITEV IN BLAGA, KI NI VŠTETO V POGODBENO CENO

Izvajalec se obvezuje, da bo pripravil popis del (povabil k oddaji ponudbe) ter zbiranje ponudb cenikov predračunov in je dolžan pred sklenitvijo posla s tretjo osebo predlog pogodbe poslati v soglasje naročniku.

Dobava materiala, ki ni zajet v ponudbenem predračunu in katerega nabava je nujno potrebna za izvedbo storitev, za zagotavljanje uporabnosti oziroma funkcionalnosti objektov, se izvaja v okviru te predvidene pogodbene vrednosti (največ do višine 700 EUR/mesec brez DDV). V kolikor so predvideni stroški materiala višji je potrebno material naročiti s soglasjem naročnika in v skladu z zakonom o javnem naročanju, oziroma v skladu s pravilnikom naročnika o nabavi.

ZAHTEVJE ZA DOBAVLJENI MATERIAL

Ponudnik mora izvajati naročilo tako, kot je opredeljeno v točki 2. in ob tem tudi upoštevati vsakokratne zahteve veljavnega zakona o javnem naročanju in uredbe o zelenem javnem naročanju, kot primeroma navedeno:

Sanitarne armature (izvajalec mora dobaviti vse sanitarne armature, ki so nameščene v nestanovanjskih prostorih za več uporabnikov in pogosto uporabo ter omogočajo omejitev časa posamezne uporabe vode).

Izvajalec mora ob izdaji računa za vsako posamezno sanitarno armaturo priložiti izjavo, da je pri dobavi blaga izpolnil zahtevo, ali potrdilo, da ima blago znak za okolje tipa I, iz katerega izhaja, da blago izpolnjuje zahteve, ali potrdilo neodvisne akreditirane ustanove, ali tehnično dokumentacijo proizvajalca, iz katere izhaja, da so zahteve izpolnjene, ali ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da so zahteve izpolnjene.

Stranišča na splakovanje in pisoarji (izvajalec mora dobaviti vse splakovalne sisteme iz opreme za stranišča na splakovanje in opreme za pisoarje, ki vključuje napravo za varčevanje z vodo).

Izvajalec mora ob izdaji računa za vsak splakovalni sistem priložiti potrdilo, da ima blago znak za okolje tipa I, iz katerega izhaja, da blago izpolnjuje zahteve, ali rezultate preskušanja v skladu s postopkom preskušanja iz standarda EN 997 ali enakovrednih standardov, ali ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da so zahteve izpolnjene.

Grelniki vode, grelniki prostora in njihove kombinacije ter hranilniki tople vode (izvajalec mora dobaviti vse grelnike vode, grelnike prostorov in njihove kombinacije ter hranilnike tople vode, ki so uvrščeni v najvišji energijski razred, dostopen na trgu).

Izvajalec mora ob izdaji računa za vsak element iz te točke priložiti potrdilo, da ima blago znak za okolje tipa I, iz katerega izhaja, da blago izpolnjuje zahteve, ali rezultate preskušanja v skladu s postopkom preskušanja iz standarda EN 997 ali enakovrednih standardov, ali ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da so zahteve izpolnjene.

Klimatske naprave, hladilna in grelna telesa (izvajalec mora dobaviti vse klimatske naprave, ki so uvrščene v najvišji energijski razred, dostopen na trgu).

Izvajalec mora ob izdaji računa za vsako klimatsko napravo priložiti tehnično dokumentacijo proizvajalca, iz katere izhaja, da so izpolnjene zahteve, ali nalepko o energijski učinkovitosti ali drugo ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da so izpolnjene zahteve. Naročnik bo med izvajanjem naročila preverjal, ali ponudnik izpolnjuje podane zahteve.

Električne sijalke in svetilke ter razsvetljava v notranjih prostorih (izvajalec mora dobaviti vse električne sijalke, ki so uvrščene v najvišji energijski razred, dostopen na trgu, ob tem mora biti vse svetilke, ki omogočajo uporabo električnih sijalk, uvrščene v najvišji energijski razred, dostopen na trgu).

Izvajalec mora ob izdaji računa za vse elemente iz te točke priložiti tehnično dokumentacijo proizvajalca, iz katere izhaja, da so izpolnjene zahteve, ali nalepko o energijski učinkovitosti ali drugo ustrezno dokazilo, iz katerega izhaja, da so izpolnjene zahteve. Naročnik bo med izvajanjem naročila preverjal, ali ponudnik izpolnjuje podane zahteve.