

OPIS PREDMETU ZÁKAZKY

Predmet zákazky:	Zabezpečenie outsourcingu Facility managementu nehnuteľného majetku a prislúchajúcich zariadení
-------------------------	--

Použité skratky:

DRSP - domová regulačná stanica plynu
RSP – regulačná stanica plynu
EPS - elektrická požiarne signalizácia
EZS - elektrický zabezpečovací systém
FM - Facility management
Help Desk - podporný systém pre vedenie agendy požiadaviek, zadávanie, správu, riešenie požiadaviek
IS / IT - informačný systém, informačné technológie
KLM - klimatizácia
MaR - meranie a regulácia
NTL - nízkotlakové zariadenia
OP - odborné prehliadky
OPaOS - odborné prehliadky a odborné skúšky
OS - odborné skúšky
OST - odovzdávacia stanica tepla (výmenníková stanica tepla)
OÚS - opakované úradné skúšky
PHP - prenosné hasiace prístroje
PÚ - požiarne uzávery
RSP - regulačná stanica plynu
SHZ - stabilné hasiace zariadenia
SMS - krátka textová správa
STN - Slovenské technické normy
SV - studená voda
SW - softvér, počítačový program
TTZ - tepelno-technické zariadenia
TÚV - teplá úžitková voda
UPS - zdroj nepretržitého napájania
ÚK - ústredné kúrenie
ÚS - úradné skúšky
VN / NN – vysoké napätie / nízke napätie
VTZ - vyhradené technické zariadenia
VTZE - vyhradené technické zariadenia elektrické
VZT - vzduchotechnika
ZTZ - zmluvné technické zariadenia
UTZ – určené technické zariadenia

1. Facility management (FM) – Realizácia procesov na zabezpečenie a rozvoj dohodnutých Služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektivitu vlastných základných činností Objednávateľa.

Administratívne a organizačné činnosti spojené so správou nehnuteľností, zmluvných technických zariadení a správou súvisiacej dokumentácie. Správa zmluvných technických zariadení a nehnuteľností (objektov) je výkon všetkých technických a administratívnych činností potrebných pre zabezpečenie plynulej prevádzky budov a technických a technologických systémov pre jednotlivé určené objekty.

Uvedené činnosti zahŕňajú vedenie prevádzkovej dokumentácie (pracovné listy, prevádzkové knihy, prevádzkové poriadky, evidenčné listy, ...) v potrebnom prevádzkovom rozsahu a intervaloch

požadovaných všeobecne záväznými právnymi predpismi, vrátane priebežného poskytovania údajov dokumentácie osobám zodpovedným za ich predkladanie orgánom verejnej správy. Správa nehnuteľností zahŕňa taktiež evidenciu prevádzkových nákladov energií súvisiacou s prevádzkou budov. Objednávateľ zabezpečuje činnosti FM pre objekty uvedené v prílohe č. 1 predmetu zákazky.

Hospodársky subjekt bude priebežne zabezpečovať a vykonávať nasledovné činnosti súvisiace s prevádzkou nehnuteľností:

- koordinuje činnosti, procesy a služby pre Objednávateľa v zmysle opisu predmetu zákazky,
- koordinuje a zabezpečuje riadenie prevádzkovotechnických procesov, koordináciu prác tak, aby vykonávané činnosti umožňovali 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 ZTZ,
- realizuje výkon odbornej konzultačnej a poradenskej činnosti súvisiacich so starostlivosťou a prevádzkou objektov a ZTZ,
- Hospodársky subjekt a jeho zástupcovia musia byť dosiahnuteľní 24 hodín denne 7 dní v týždni,
- zabezpečuje komunikáciu Objednávateľa a Hospodárskeho subjektu v každej kategórii služieb,
- zabezpečuje personálne, technické a materiálne zabezpečenie špecifikácie služieb,
- zabezpečuje komunikáciu s Objednávateľom a plnenie všetkých úloh, prostredníctvom CAFM a osobnou komunikáciou,
- koordinuje a optimalizuje činnosti FM,
- zabezpečuje výkon a kontrolu činnosti svojich pracovníkov,
- zabezpečuje kontrolu činnosti prác a služieb FM v zmysle opisu predmetu zákazky,
- koordinuje odborné prehliadky, skúšky, (revízie), opravy a servisy (V TZ a UTZ a iných technických zariadení, požiarnych zariadení a požiarno-technických zariadení).
- rieši reklamácie a sťažnosti zo strany Objednávateľa, vedie ich evidenciu a stav vybavenosti cez CAFM
- spracováva a vedie zoznam zistených závad na základe výkonu odborných prehliadok, skúšok, úradných skúšok (revízií), preventívnych kontrol, bežných kontrol - zistené závady hlási zástupca
- Hospodársky subjekt priamo určeným pracovníkom Objednávateľa, navrhuje riešenia a informuje Objednávateľa o výkone opráv, údržby a odstránenia závad, závady, ktoré ohrozujú bezpečnosť a spoľahlivosť ZTZ zistené po výkone kontroly, odbornej prehliadky, skúšky (revízií), servisu je potrebné nahlásiť Objednávateľovi bezodkladne (maximálne do 48 hodín od jej zistenia), - taktiež je potrebné na základe zistenia závad, poruchy ZTZ navrhnúť riešenie odstránenie závad, porúch a spracováva jednoduché cenové ponuky v delení materiál, práca, dopravné náklady
- spracovávanie jednoduchých cenových ponúk v delení materiál, práca, dopravné náklady. Po schválení zástupcom Objednávateľa vypracuje presnú položkovitú cenovú ponuku.
- koordinuje opravy a údržbu v zmysle opisu predmetu zákazky,
- koordinuje služby helpdesku 24 hodín denne, 7 dní v týždni (havarijná služba, pohotovosť),

- mesačne zabezpečuje vedenie a aktualizáciu 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 revíznych správ, protokolov v On-line systéme (webová aplikácia) v dátovej forme v súbore "PDF" v printovej (tlačovej) forme budú vedené revízne správy, protokoly v 2 vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie bude doručované vždy do 30 dní po výkone služieb určenému zástupcovi 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 ZTZ ako sú TTZ – kotelne, OST, VZT, KLM, výťahy, EPS, SHZ, EZS,
- koordinuje výkon úradných skúšok (oprávnenou organizáciou),
- koordinuje výkon kontroly zo strany kontrolných a inšpekčných subjektov, spolupráca v jednaní s oprávnenými organizáciami a kontrolami,
- poverení zástupcovia Hospodárskeho subjektu „facility manažmentu“ sa budú na základe výzvy objednávateľa zúčastňovať spoločných porád so zástupcami Objednávateľa, kde bude Objednávateľ a Hospodársky subjekt riešiť vzniknuté problémy v oblasti poskytovaných služieb.
- zabezpečuje sledovanie zmien všeobecne záväzných právnych, legislatívnych a technických predpisov a taktiež upozorňuje Objednávateľa na možný vplyv týchto zmien na rozsah vykonávaných činností, prípadne, ktoré z týchto zmien môžu vyplývať pre Objednávateľa,
- iné nešpecifikované 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 Hospodársky subjekt evidovať v plnom rozsahu a pravdivo v CAFM.
- dbať nad dodržiavaním všetkých všeobecne záväzných predpisov výrobcov zariadení pri zabezpečovaní predmetu zákazky na strane Hospodárskeho subjektu, pri všetkých poskytovaných službách

2. Energetika, energetický manažment, energetické audity, ekológia:

Služby spojené so zabezpečovaním povinností Objednávateľa vyplývajúce z nasledovných všeobecne záväzných predpisov :

- Zákona č. 314/2012 Z.z. o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)
- Zákona č. 250/2012 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach
- Zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike
- Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 321/2014 – energetická efektívnosť budov
- Zákon č. 555/2005 – energetická hospodárnosť budov

V súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 321/2014 Z.z. §10, odsek 8 za účelom spracovania štatistických hlásení Hospodárskemu subjektu bude Objednávateľ priebežne predkladať faktúry od dodávateľov energií a médií v elektronickej forme Hospodárskemu subjektu a oboznámi Hospodárskeho subjektu o vykonanej významnej obnove objektov za predchádzajúci kalendárny rok, a to najneskôr do 31. januára. Objednávateľ zabezpečuje činnosti FM pre objekty uvedené v prílohe č. 1 predmetu zákazky.

Ekológia : hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa nasledovné činnosti:

- Emisné hlásenia v zmysle platnej legislatívy
- Evidencia F-plynov
- Evidenciu odpadov, zneškodnenia odpadov a ich náklad
- Komunikácia s obcami a mestami v zmysle VZN miest a obcí
- Nahlasovanie zmenu počtu osôb na jednotlivých strediskách
- evidencia vzniku a nakladania s odpadom v zmysle zákona o odpadoch. Po skončení roka sa robí ročné ohlásenie, ktoré sa posiela príslušnému OÚ
- evidencia spotreby vodného a stočného
- prítomnosť a participáciu na zabezpečovaní zisťovaní a odstraňovaní prevádzkových havárií v spravovaných priestoroch a s tým spojenú administráciu prípadov ako aj obhliadok.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná:

- odpočty meradiel všetkých médií na mesačnej báze a vedenie spotrieb médií a energií,
- energetické poradenstvo v oblasti energetiky so zameraním na aktuálne legislatívne povinnosti,
- komunikácia s dodávateľmi energií, médií a služieb, na základe splnomocnenia
- spracovanie a podávanie emisných hlásení (životné prostredie) na základe splnomocnenia,
- spracovanie a podávanie štatistických hlásení v oblasti energetiky na základe splnomocnenia,
- spracovanie a podávanie hlásení F-plynu na základe splnomocnenia,
- Hospodársky subjekt zabezpečí činnosti v zmysle energetického poradenstva, tak aby Objednávateľ v zmysle platnej legislatívy plnil všetky vyplývajúce povinnosti.
- Hospodársky subjekt zabezpečí energetické audity pre Objednávateľa v zmysle zákona č. 321/2004 Z.z.

3. Prevádzková obsluha nehnuteľností

Prevádzková obsluha zahŕňa vykonávanie obsluhy, prevádzky a zabezpečovanie parametrov ZTZ v súlade s príslušnými predpismi a odporúčaniami výrobcov - technickými a legislatívnymi požiadavkami a vlastnosťami zariadení, vrátane potrebných doplnenia náplní a materiálu potrebného na zabezpečenie optimálnej funkčnosti a prevádzkyschopnosti zariadení. (napr. tableťovaná soľ do úpravní vôd, fosforečnan sodný do úpravní vôd a pod....) pričom predmetné náplne a materiál zabezpečuje Hospodársky subjekt na náklady Objednávateľa po vzájomnej dohode zástupcov Hospodárskeho subjektu a Objednávateľa, a to v zmysle interných postupov Objednávateľa.

Prevádzková obsluha predovšetkým zahŕňa nasledovné činnosti:

- prevádzkovanie a obsluhu zmluvných strojov, ZTZ, technických celkov a pracovných prostriedkov, obsluha technologických zariadení kotolní v zmysle vyhl. Č. 25/1984 Z.z, vyhl. č. 75/1996 Z.z, dodržiavanie zákona č. 657/2004 o tepelnej energetike pre obsluhu odovzdávacích a výmenníkových staníc, predovšetkým prevádzkovanie a obsluhu tepelných zdrojov v zmysle prevádzkových poriadkov kotolní a výmenníkových staníc tepla
- prevádzkovanie a obsluhu elektrických zariadení - predovšetkým pre zabezpečenie nepretržitej prevádzky energetických zariadení, vrátane kontroly technického stavu, zisťovanie a vyhodnocovanie porúch (výslovne na objektoch objednávateľa nie na dráhach a na špecifických zariadeniach ako sú vlakové súpravy, vozne atď....)
- prevádzkovanie zdravotníckej (vodovodov a kanalizácie),
- prevádzkovanie a obsluhu elektrickej požiarnej signalizácie v zmysle Vyhl. 726/2002 Z.z. (EPS)

- prevádzkovanie a obsluhu stabilného hasiaceho zariadenia v zmysle Vyhl. 169/2006 Z.z.(SHZ)
- prevádzkovanie EZS,
- prevádzkovanie a obsluhu výťahových a ostatných zdvíhacích zariadení, v zmysle Vyhl. 508/2009 Z.z. a príslušných noriem platných pre oblasť výťahových a zdvíhacích zariadení, vrátane vykonávania funkcie dozorcov výťahov, vyslobodzovanie osôb; súčasťou tejto činnosti je okamžitý zásah v prípade nahlásených porúch hlásených na nepretržitú 24 hodinovú službu a najmä okamžité vyslobodenie osôb z výťahov maximálne do 3 hodín,

4. Prevádzková údržba nehnuteľností

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa prevádzkovú údržbu ZTZ, ktorá 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 ZTZ a udržiavané v plne použiteľnom, bezpečnom a prevádzkyschopnom stave. Prevádzková údržba zahŕňa zároveň aj priebežné pravidelné sledovanie stavu budov a ZTZ.

Do uvedených činností sa zahŕňajú nasledovné činnosti:

Údržba objektov a jeho stavebných častí, údržba strojov, ZTZ a technických celkov v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov, technických noriem, bezpečnostno- technických požiadaviek výrobcov, sprievodnej technickej a prevádzkovej dokumentácie v nižšie uvedenom rozsahu:

- a. 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.),
- b. Údržba elektrickej inštalácie (napr. označenie príslušnosti prístrojov k okruhom a istiacim prvkom rozvádzačov, označenie káblov a vodičov, čistenie a doťahovanie spojov a kontaktov),
- c. Údržba tlakových zariadení, údržba vykurovacích systémov, údržba technologických zariadení jednotlivých tepelných zdrojov, údržba vykurovacích telies a rozvodov potrubia vykurovania, tepelných zdrojov, tlakových nádob,
- d. Údržba klimatizácií (napr. vymieňanie filtrov , kontrola proti mrazovej ochrany, dopĺňanie chladivového média),
- e. údržba vzduchotechnických zariadení, potrubí vzduchotechniky, vrátane vymieňania a čistenia filtrov
- f. Údržba rozvodov plynu, vrátane plynových zariadení v plynových kotolniciach, doregulovacích zariadeniach plynu a kuchyniach
- g. Údržba zdravotníckej, vnútorných rozvodov vody a objektov na nich, údržba sanitárneho zariadenia,
- h. Údržba výťahov a zdvíhacích zariadení, údržba automatických brán, dverí a závor,
- i. Údržba požiaro-technických zariadení - hasiacich prístrojov, požiarnych vodovodov, zdrojov vody na hasenie požiarov, stabilných hasiacich zariadení - (SHZ), elektrickej požiarnej signalizácie (EPS), prevádzková údržba požiarnych uzáverov (PU), vykonávanie všetkých druhov kontrol na EPS okrem denných kontrol.
- j. Údržba trafostaníc a VN/NN rozvodní, údržba transformátora v zmysle prevádzkového predpisu
 - > Vypnutie zariadenia oprávnenými pracovníkmi s vystavením „B“ príkazu (zabezpečí Hospodársky subjekt na náklady Objednávateľa);
 - > 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.

(v prípade údržby počas víkendu),

- k.** Všetok materiál, náplne a náhradné diely potrebné k prevádzkovej údržbe zabezpečuje Hospodársky subjekt na náklady Objednávateľa po vzájomnej dohode zástupcov Hospodárskeho subjektu a Objednávateľa, a to v zmysle interných postupov Objednávateľa.

Hospodársky subjekt je povinný v prípade zistenia závady, resp. na základe požiadavky zástupcu Objednávateľa na objekte, príp. na objekte ktoré Objednávateľ užíva na základe iného zmluvného vzťahu alebo ich ZTZ vypracovať Objednávateľovi cenové ponuky na odstránenie závad a to nasledovne:

- spracovávať jednoduché cenové ponuky v delení materiál, práca, dopravné náklady
- zástupca Objednávateľa schváli cenovú ponuku predloženú Hospodárskemu subjektu, ktorý vypracuje presnú položkovitú cenovú ponuku

Objednávateľ následne stanoví ďalší postup na základe interných predpisov organizácie.

5. Správa technickej dokumentácie

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa nasledovné činnosti:

5a. Aktualizácia prevádzkových predpisov:

Aktualizácia existujúcich **manuálov a prevádzkových predpisov k ZTZ**.

Vypracovanie nových **manuálov a prevádzkových predpisov** je povinný Hospodársky subjekt zabezpečiť do jedného roku od začiatku zmluvného vzťahu.

5b. Archivácia technickej dokumentácie objektov

Archivácia technickej dokumentácie objektov - Hospodársky subjekt zabezpečí archiváciu existujúcej technickej dokumentácie jednotlivých objektov (uchovávanie technickej dokumentácie), ktorú obdrží od Objednávateľa a evidenciu a archiváciu technickej dokumentácie, ktorá vznikla na základe poskytovania Služieb Hospodárskeho subjektu - revízných správ, servisných záznamov a protokolov.

6. Drobná údržba objektu, operatívna údržba, kontroly, obsluha technických zariadení, drobné opravy

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná drobné údržby a kontroly ZTZ, ktoré predstavujú výkon všetkých technických a výkonných činností, ktoré sú v súlade s odporúčaniami výrobcov ZTZ, v súlade s platnými STN, prevádzkovými poriadkami, alebo v zmysle obvyklých štandardov pre dané druhy ZTZ, nevyhnutné pre udržanie týchto ZTZ v plne použiteľnom prevádzkovom stave, schopnom riadnej a bezpečnej prevádzky. Tieto činnosti majú zároveň napomáhať a viesť k zníženiu poruchovosti ZTZ a tiež k predĺženiu investičného cyklu obnovy ZTZ.

Hospodársky subjekt sa zaväzuje vykonávať pre Objednávateľa fyzický výkon služieb v zmysle tohto bodu Špecifikácie na všetkých zmluvných objektoch.

6a. Kontrola a drobná údržba objektu

Hospodársky subjekt bude zabezpečovať a vykonávať fyzické kontroly a drobnú údržbu objektov a zariadení výlučne v rámci pracovnej doby a to v pracovné dni od 7.00 do 15.00 hod.

Materiál a náhradné diely potrebné k drobnej operatívnej údržbe zabezpečuje Hospodársky subjekt na náklady Objednávateľa po vzájomnej dohode zástupcov Hospodárskeho subjektu a Objednávateľa, a to v zmysle interných postupov Objednávateľa. Hospodársky subjekt je povinný vykonávať kontroly a drobnú údržbu v rozsahu stanovenom harmonogramom. Hospodársky subjekt zašle Objednávateľovi harmonogram kontrol a údržby na každý mesiac samostatne a to osobitne každému objektu za jeho spravované objekty. Harmonogram bude sprístupnený Hospodárskemu subjektu najneskôr 3 pracovné dni pred začiatkom kalendárneho mesiaca. Harmonogram je možné meniť na základe dohody s Objednávateľom.

Harmonogram musí obsahovať:

- Zoznam objektov v členení podľa jednotlivých objektoch
- Dátum a časové rozmedzie vykonania jednotlivých návštev objektu
- Meno pracovníka Hospodárskeho subjektu, ktorý bude kontrolu a údržbu vykonávať

6b. Drobné opravy

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná :

- opravy, ako sú napríklad zistené závady, chyby a nedostatky na základe zistení z vykonaných odborných prehliadok, odborných skúšok, revízií, skúšok, úradných skúšok, inšpekčných skúšok a preventívnych kontrol na všetkých objektoch a zariadeniach, alebo zistené závady, ktoré sú nahlásené od zástupcov objednávateľa a ktoré je potrebné riešiť.
- Zástupca objednávateľa musí byť o každej oprave vopred informovaný
- Každá oprava, ktorá si vyžaduje finančný náklad bude realizovaná na základe cenovej ponuky v rámci interných predpisov.
- Materiál potrebný pre zabezpečenie opravy bude zabezpečený po vzájomnej dohode zástupcov Hospodárskeho subjektu a objednávateľa a to v zmysle interných postupov organizácie objednávateľa
- Opravy väčšieho rozsahu môžu byť realizované iba na základe predchádzajúcej cenovej ponuky od Hospodárskeho subjektu
- Forma zabezpečenia opravy bude stanovená objednávatelom až po predložení cenovej ponuky od Hospodárskeho subjektu :
 - spracovávať jednoduché cenové ponuky v delení materiál, práca, dopravné náklady
 - zástupca Objednávateľa schváli cenovú ponuku predloženú Hospodárskemu subjektu, ktorý vypracuje presnú položkovitú cenovú ponuku
- Objednávateľ si vyhradzuje právo vykonať opravu prostredníctvom tretej strany a to v prípade, že cenová ponuka Hospodárskeho subjektu nedokáže objednávatelovi zabezpečiť primeranú efektívnosť a hospodárnosť. Neakceptáciu cenovej ponuky je objednávatel povinný oznámiť zástupcovi Hospodárskeho subjektu

6c. Kontroly a obsluha tepelno-technických zariadení v zmysle prevádzkových poriadkov:

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná:

- činnosti v zmysle prevádzkových poriadkov „tepelno-technických zariadení,, a legislatívy vyhlášky č. 25/1984 Z. z. a č. 75/1996 Z.z.(NTL kotolne)
- kontroly, obsluhu, drobnú údržbu tepelno-technických zariadení : kotolne a „OST,, (odovzdávacie stanice tepla).
- zápis kontrole, obsluhu „TTZ,, zapíše poverený pracovník Hospodárskeho subjektu do knihy „TTZ,, umiestneného v priamo „TTZ,,.

Hospodársky subjekt musí dodržiavať predpísané prevádzkové poriadky a platnú legislatívu pri prevádzkovaní a obsluhu TTZ. Vstupné kľúče od „TTZ,, bude mať výslovne Hospodársky subjekt, respektíve jeho poverení pracovníci, vstup do „TTZ,, , bez súhlasu a prítomnosti povereného zástupcu Hospodárskeho subjektu 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 údržby, kontroly, obsluhy ZTZ, rutinej údržby objektov: (v zmysle Vyhlášky č. 25/1984 Z.z. a 75/1996 Z.z. predovšetkým v zmysle prevádzkových poriadkov) – povinnosti Hospodárskeho subjektu:

- obslužné a kontrolné činnosti (kotolne, OST, MaR, VZT a KLM) vykonáva zmysle prevádzkových poriadkov
- vykonáva pravidelnú, rutinnú kontrolu technického stavu a funkčnosti zariadení (kotolne, OST, centrálne VZT, centrálne KLM, Meranie a regulácie), kontrola ZTZ spočíva v nastavení parametrov vykurovania (dodávky tepla a teplej úžitkovej vody), dodávky chladu a výmeny vzduchu.
- pri kontrole ZTZ je potrebné kontrolovať funkčnosť zariadení, či nenastalo poškodenie zariadení, bezpečný chod technických zariadení, v prípade či nedošlo k zníženiu pracovnej spoľahlivosti ZTZ. - 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 1 x mesačne, ak neurčuje prevádzkový predpis inak.
- v prípade poruchy, výpadku TTZ : kotolne, OST, KLM a VZT, zabezpečí Hospodársky subjekt do 120 minút od nahlásenia poruchy, výpadku - odstránenie závady, poruchy ZTZ, tak aby ZTZ 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 Hospodárskeho subjektu,
- na základe požiadavky objednávateľa rieši Hospodársky subjekt nevyhnutný zásah s nástupom najneskôr do 120 minút od nahlásenia poruchy, závady, v prípade ak nie je možné riešiť danú požiadavku na mieste je potrebné na danú záležitosť nahlásiť objednávatelovi, ktorý rozhodne po vzájomnej dohode o ďalšom postupe.

7. OPaOS a servis ZTZ (VZT – vyhradené technické zariadenia, požiarne zariadenia, požiarne-technické zariadenia a iné technické zariadenia

Odborné prehliadky a odborné skúšky, revízie, odborné kontroly a servis zmluvných vyhradených technických zariadení, požiarnych zariadení a ostatných technických zariadení v zmysle platnej legislatívy, STN noriem, prípadne v zmysle technicko - prevádzkových predpisov výrobcov zariadení.

Predmetom tejto časti špecifikácie požadovaných Služieb je vykonávanie pravidelných odborných prehliadok (ďalej aj len „OP“) a odborných skúšok (ďalej aj len „OS“), revízií, odborných kontrol a servisnej činnosti na všetkých objektoch.

Hospodársky subjekt je povinný zabezpečiť vykonanie OP a OS, revízií, odborných kontrol a servisnej činnosti v rozsahu podľa Prílohy č. 2 opisu predmetu zákazky.

Hospodársky subjekt je povinný zabezpečiť na základe osobitne objednávky vykonanie OP a OS aj na objektoch a ZTZ, ktoré nie sú uvedené v tomto opise, avšak Objednávateľ má na základe iných zmlúv povinnosť tieto OP a OS vykonávať. Hospodársky subjekt je v tomto prípade povinný na základe požiadavky zástupcu objednávateľa vystaviť objednávatelovi na požadovanú OP alebo OS cenovú ponuku. Cena uvedená v cenovej ponuke nesmie prevyšovať cenu za obdobný výkon OP a

OS, revízie, servisu, odbornej kontroly na obdobnom zariadení v zmysle Prílohy č. 2 opisu predmetu zákazky. Objednávateľ stanoví ďalší postup na základe interných predpisov organizácie.

7a. Elektrické zariadenia a bleskozvody

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok (OPaOS), vyhradených technických zariadení elektrických (VTZE), revízií a preventívnych kontrol elektrických zariadení, koordináciu predpísaných úradných, resp. opakovaných úradných skúšok VTZE. Hospodársky subjekt vykoná odborné prehliadky, odborné skúšky, revízie, kontroly a koordináciu služieb a prác v zmysle platnej legislatívy - Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., Zákona č. 124/2006 Z.z. a príslušných STN, predpisov výrobcov a sprievodnej technickej dokumentácie.

Pre potreby výkonu OPaOS VTZE sa určujú lehoty výkonu podľa druhu objektu a elektrického zariadenia a jeho umiestnenia v zmysle príslušných platných STN a prílohy č. 8 k Vyhláške č. 508/2009 Z.z.. Odborné prehliadky a skúšky elektrickej inštalácie a zariadení na ochranu pred účinkami statickej a atmosférickej elektriny sa vykonávajú podľa vonkajšieho vplyvu na dané zariadenia a prostredia, v ktorom sa zariadenia nachádzajú, v súlade s príslušnými platnými STN a v zmysle prílohy č. 8 k Vyhláške č. 508/2009 Z.z..

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná:

- OPaOS vyhradených technických zariadení elektrických,
- OPaOS vyhradených technických zariadení elektrických - „bleskozvody“
- OPaOS / revízie elektrických zariadení kotolní a OST (odovzdávacích staníc tepla),
- OPaOS / revízie elektrických zariadení regulačných staníc plynu (RSP / DRSP),
- OPaOS / revízie vyhradených technických zariadení elektrických - „trafostanice“
- kontrolu, údržbu a servis vyhradených technických zariadení elektrických - „trafostanice“
- revízie elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia,
- kontroly elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia, - ročné kontroly núdzového osvetlenia objektov.

Výsledkom každej pravidelnej, ale aj nepravidelnej OP a OS je vypracovanie záverečnej revíznej správy podľa Vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z.z..

Kontroly a revízie elektrických spotrebičov a elektrického ručného náradia realizuje Hospodársky subjekt vrátane vypracovania záznamu o kontrole a/alebo revízii, vedenia evidencie (v písomnej, resp. digitálnej forme) týchto zariadení, s viditeľným označením každého zariadenia.

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

- Závady uvedie Hospodársky subjekt časti revíznej správy, resp. do prílohy „Závady a nedostatky“, ktorá bude prílohou k záverečnej revíznej správe o OP a OS a Objednávateľ v spolupráci s Hospodárskemu subjektu zabezpečí ich odstránenie v zmysle súvisiacich ustanovení tejto špecifikácie požadovaných Služieb;
- Pri elektrických zariadeniach, kde nie je k dispozícii technická dokumentácia skutočného prevedenia,

Hospodársky subjekt to uvedie do zápisu o závadách a nedostatkoch a Objednávateľ zabezpečí vypracovanie technickej dokumentácie podľa záverečnej revíznej správy o OP a OS.

Pozn.: Spracovanie a/alebo aktualizácie protokolov o určení vonkajších vplyvov nie sú súčasťou špecifikácie predmetu zákazky; tieto výkony môžu byť predmetom osobitnej objednávky Objednávateľa na základe cenovej ponuky predloženej Hospodárskemu subjektu na požiadanie Objednávateľa.

7b. Zdvíhacie zariadenia

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok (OP) a odborných skúšok (OS) vyhradených technických zariadení zdvíhacích, preventívnych kontrol

vyhradených technických zariadení zdvíhacích, a to v zmysle platnej legislatívy - Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a príslušných platných STN.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná:

- OP zdvíhacích zariadení - výťahov v zmysle Vyhlášky 508/2009 Z.z. - štvrťročne, polročne,
- OS v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., 1 x za 3 roky, prípadne 1 x za 6 rokov
- servis zdvíhacích zariadení v zmysle Vyhlášky 508/2009 Z.z. a preventívne kontroly zdvíhacích zariadení - medziobdobné kontroly mesačne, prípadne 1 x za 6 týždňov
- koordináciu zabezpečenia úradných skúšok a opakovaných úradných skúšok v zmysle Vyhlášky 508/2009 Z.z.,
- vyprostovanie osôb z výťahov 24 hodín denne, s pohotovostným zásahom najneskôr do 120 minút od nahlásenia poruchy, respektíve uviaznutých osôb vo výťahu,
- kontroly a OPaOS zdvíhacích plošín v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,
- preškolenia a zaškolenia obsluhy výťahov pre určené osoby zo strany Objednávateľa.

Vykonávanie servisnej činnosti výťahov v objektoch pozostáva z prác:

Správa „Knihy výťahov“, ktorá musí obsahovať:

- 1) technickú časť
 - dátum uvedenia do prevádzky
 - hlavné parametre výťahu
 - údaje lán a/alebo reťazí
 - údaje tých častí, pri ktorých sa vyžaduje typová skúška
 - dispozícia výťahu
 - schéma elektrického zapojenia výťahu
- 2) časť určenú na uchovávanie kópií správ o prehliadkach a skúškach s časovými údajmi a pripomienkami

Kniha výťahov musí byť udržiavaná v aktuálnom stave so zreteľom na:

- podstatné zmeny výťahu
- výmeny lán alebo podstatných častí
- havárie

Kniha výťahov musí byť k dispozícii na pracovisku alebo objekte Objednávateľa a prístupná osobám zástupcu Objednávateľa.

Zhotoviteľ sa zaväzuje vykonávať údržbu výťahov, preskúšanie a skúšky výťahov, hlavne po haváriách osobami disponujúcimi odbornou spôsobilosťou na výkon činnosti a informovať Objednávateľa o zmenách bezpečnostných predpisov, zmenách STN a súvisiacich právnych predpisov vzťahujúcich sa na prevádzku výťahov.

Nástup pracovníka Objednávateľa - technika, resp. servisného technika na odstránenie mimoriadnej závady, vykonanie havarijného zásahu, vyprostenie osôb bude uskutočnený do 120 minút od nahlásenia poruchy telefonicky na dispečing určený Hospodárskemu subjektu.

Vo výnimočných a odôvodniteľných prípadoch, kedy bude priamo ohrozené zdravie zamestnancov, alebo majetok Objednávateľa, je Hospodársky subjekt povinný na žiadosť Objednávateľa odstrániť vadu, resp. ohrozenie, alebo zabezpečiť vykonanie opatrenia za účelom odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva a škôd do 12 hodín od nástupu servisného technika. Hospodársky subjekt je povinný ponúknuť Objednávateľovi konečné riešenie v čo možno najkratšej lehote.

7c. Plynové a tlakové zariadenia

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok (OPaOS) vyhradených technických zariadení plynových a vyhradených technických zariadení tlakových, vykonávanie pravidelných predpísaných servisov zmluvných technických zariadení v

zmysle platnej legislatívy, najmä Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., Vyhlášky č. 25/1984 Zb., Vyhlášky č. 75/1996 Z.z., Zákona č. 314/2012 Z.z. a v zmysle prevádzkových predpisov zariadení a technického predpisu výrobcu.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná :

- OPaOS vyhradených technických zariadení plynových, plynových spotrebičov, plynových rozvodov, plynových regulačných staníc (RSP / DRSP),
- OPaOS vyhradených technických zariadení tlakových,
- odborné prehliadky NTL kotolní a zariadení v tepelných zdrojoch v zmysle Vyhlášky č. 25/1984 Zb., Vyhlášky č. 75/1996 Z.z., Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,
- kontroly vykurovacích systémov v zmysle Zákona č. 314/2012 Z.z.,
- servis kotlov v zmysle technických predpisov výrobcu,
- servis a nastavenia horákov v zmysle technického predpisu výrobcu,
- odborné prehliadky snímačov plynu CO a CH₄ v zmysle technického predpisu výrobcu,
- servis regulačných zariadení staníc plynu (RSP / DRSP) v zmysle technického predpisu výrobcu, v zmysle predpisov SPP - v prípadoch zmluvných technických zariadení, ktorých sa to týka,
- servis a kontroly MaR – meranie a regulácia v zmysle technického predpisu výrobcu,

Hospodársky subjekt je povinný vykonať aktualizáciu prevádzkových poriadkov TTZ a OST bezodkladne ako si to predmetné zmluvné technické zariadenie vyžaduje.

7d. Komíny a dymovody

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa v zmysle platnej Vyhlášky č. 401/2007 Z.z. vykonávanie pravidelných kontrol, čistenia a preskúšania (revízií) zariadení na odvod spalín komínov a dymovodov.

7e. Elektrická požiarne signalizácia (EPS)

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie mesačných kontrol, štvrtročných a ročných kontrol, odborných prehliadok a skúšok (OPaOS) zmluvného technického zariadenia EPS, a to v zmysle Zákona č. 314/2001 Z.z., Vyhlášky č. 726/2002 Z.z. a príslušných platných STN.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná:

- mesačné kontroly EPS,
- kvartálne kontroly EPS,
- ročné kontroly a OPaOS EPS,
- zaškolenia Objednávateľa, resp. ním určených osôb na vykonávanie obsluhy a denných kontrol EPS na základe požiadavky Objednávateľa.

7f. Klimatizácia (KLM), chladenie a vzduchotechnika (VZT)

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa pravidelné vykonávanie servisu, pravidelných preventívnych kontrol a výmeny filtrov na zmluvných technických zariadeniach vzduchotechniky (VZT) a klimatizácie (KLM) a chladienia, v zmysle technického predpisu výrobcu na centrálnych a lokálnych zariadeniach VZT a KLM. Materiál, náplne a náhradné diely, ako napr. filtre, chladiace médium, zabezpečuje Hospodársky subjekt na náklady Objednávateľa po vzájomnej dohode zástupcov Hospodárskeho subjektu a Objednávateľa, a to v zmysle interných postupov Objednávateľa.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná :

- servis a kontrola centrálnych VZT a KLM 2 x ročne (jarný a jesenný servis),
- servis a kontrola lokálnych KLM v zmysle technického predpisu výrobcu,
- OPaOS vyhradených technických zariadení plynových zariadení skupina „Aí“ a „Bi“ v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z.,
- kontrola klimatizačných sústav v zmysle Zákona č. 314/2012 Z.z..

Výkon servisných prehliadok v zmysle pokynov výrobcu na predĺženie životnosti zariadenia a eliminovanie poruchových stavov. Jedná sa o nasledovné činnosti:

Chladiaci stroj:

- filter - kontrola zanesenia
- filter - kontrola poškodenia, korózie, upevnenie krytu
- ventilátor - kontrola funkčnosti
- ventilátor - kontrola hlučnosti
- klapka - kontrola funkčnosti
- kontrola tlaku chladivá
- kontrola F-plynov 1 x ročne
- kontrola tesnosti systému
- kontrola izolácie rozvodov
- kontrola armatúr
- kontrola manometrov
- kontrola teplomerov
- kontrola protimrazovej ochrany
- kontrola zabezpečovacích prvkov
- kontrola a čistenie odvodu kondenzátu
- kontrola náterov a izolácií
- čistenie lamiel výmenníkov
- čistenie všetkých pohyblivých častí
- čistenie jednotky od prachu
- kontrola izolácie el. častí
- kontrola funkcie všetkých bezpečnostných prvkov.

Vzduchotechnická jednotka:

- kontrola vzduchových filtrov
- výmena vzduchových filtrov
- kontrola klinového remeňa kontrola uchytenia elektromotora
- meranie prúdu el. motora
- kontrola funkcie rekuperátora
- kontrola ukazovateľa diferencie tlaku
- kontrola funkcie pohonu klapiek a ich tesnosti
- kontrola tesnosti potrubných rozvodov
- kontrola odtoku kondenzátu
- kontrola chladiča - kontrola chodu jednotky
- vyčistenie komôr od prachu.

7g. Požiarna ochrana objektov

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie periodických kontrol a skúšok (revízií) požiarnych zariadení - hasiacich prístrojov (PHP), hydrantov, suchovodov, požiarnych klapiek, požiarnych uzáverov v zmysle príslušnej platnej legislatívy.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná :

- ročné kontroly PHP - prenosných hasiacich prístrojov,
- plnenie a opravy PHP,
- likvidáciu vyradených prenosných hasiacich prístrojov,
- ročné kontroly vnútorných hydrantov,
- ročné kontroly vonkajších hydrantov,
- tlakové skúšky PHP,
- ročné kontroly a servis požiarnych uzáverov (dvere, rolety, okná ..) v zmysle §9 Vyhlášky MV SR č. 478/2008 Z.z.
- ročné kontroly požiarnych klapiek
- ročnú kontrolu požiarného zariadenia – domáceho rozhlasu
- ročnú kontrolu hlasovej signalizácie požiaru

7h. Elektrická zabezpečovacia signalizácia (EZS)

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie predpísaného ročného servisu a kontrol zmluvných technických zariadení EZS (označované aj ako PSN - poplachový systém narušenia) na základe platnej legislatívy, STN a technického predpisu výrobcu.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná :

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

Podrobná funkčná kontrola

- kontrola systém ako celku,
- kontrola detektorov,
- kontrola sirén a komunikátorov,
- kontrola prevádzky na záložný zdroj
- kontrola záznamových zariadení a multiplexorov a kontrola jednotlivých kamier (pokiaľ je súčasťou EZS aj kamerový systém, resp. prvky priemyselnej televízie)
- kontrola a dotiahnutie elektrických spojov
- revízia silnoprúdového elektrického príslušenstva

8. Revízie a skúšky UTZ (určené technické zariadenia)

Dodávateľ vykoná revízie a revízne skúšky, odborné kontroly a úradné skúšky UTZ určených technických zariadení v zmysle platnej legislatívy, STN noriem, prípadne v zmysle technicko - prevádzkových predpisov výrobcov zariadení. Predmetom tejto časti špecifikácie požadovaných Služieb je vykonávanie pravidelných odborných revízií a revíznych skúšok, odborných kontrol a úradných skúšok UTZ. Hospodársky subjekt je povinný zabezpečiť vykonanie revízií, revíznych skúšok, odborných kontrol a úradných skúšok v rozsahu podľa Prílohy č. 3 opisu predmetu zákazky.

8a. Elektrické zariadenia a bleskozvody

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie revízií, revíznych skúšok a úradných skúšok určených technických zariadení elektrických (UTZE) a preventívnych kontrol elektrických zariadení, koordináciu predpísaných úradných, resp. opakovaných úradných skúšok

UTZE. Hospodársky subjekt vykoná revízie, revízne skúšky a úradné skúšky určených technických zariadení a vykoná kontroly a koordináciu služieb a prác v zmysle platnej legislatívy - Vyhlášky č. 205/2010 Z.z., Zákona č. 124/2006 Z.z. a príslušných STN, predpisov výrobcov a sprievodnej technickej dokumentácie.

Hospodársky subjekt zabezpečí a vykoná revízie, revízne skúšky, úradné skúšky a kontroly :

- určených technických zariadení elektrických,
- určených zariadení elektrických - „bleskozvody“
- revízie elektrických zariadení kotolní a OST (odovzdávacích staníc tepla),
- revízie elektrických zariadení regulačných staníc plynu (RSP / DRSP),
- revízie vyhradených technických zariadení elektrických - „trafostanice“
- kontrolu, údržbu a servis vyhradených určených zariadení elektrických - „trafostanice“
- revízie elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia,
- kontroly elektrických spotrebičov a ručného elektrického náradia, - ročné kontroly núdzového osvetlenia objektov.

Výsledkom každej pravidelnej, ale aj nepravidelných revízií je vypracovanie záverečnej revíznej správy podľa Vyhlášky 205/2010 Z.z..

Kontroly a revízie elektrických spotrebičov a elektrického ručného náradia realizuje hospodársky subjekt vrátane vypracovania záznamu o kontrole a/alebo revízii, vedenia evidencie (v písomnej, resp. digitálnej forme) týchto zariadení, s viditeľným označením každého zariadenia.

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

- Závady uvedie Hospodársky subjekt časti revíznej správy, resp. do prílohy „Závady a nedostatky“, ktorá bude prílohou k záverečnej revíznej správe a Objednávateľ v spolupráci s Hospodárskemu subjektu zabezpečí ich odstránenie v zmysle súvisiacich ustanovení tejto špecifikácie požadovaných Služieb;
- Pri elektrických zariadeniach, kde nie je k dispozícii technická dokumentácia skutočného prevedenia,

Hospodársky subjekt to uvedie do zápisu o závadách a nedostatkoch a Objednávateľ zabezpečí vypracovanie technickej dokumentácie podľa záverečnej revíznej správy.

Pozn.: Spracovanie a/alebo aktualizácie protokolov o určení vonkajších vplyvov nie sú súčasťou špecifikácie predmetu zákazky; tieto výkony môžu byť predmetom osobitnej objednávky Objednávateľa na základe cenovej ponuky predloženej Hospodárskemu subjektu na požiadanie Objednávateľa.

8b. Zdvíhacie zariadenia

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie revízií, revíznych skúšok a úradných skúšok určených technických zariadení zdvíhacích, preventívnych kontrol určených technických zariadení zdvíhacích, a to v zmysle platnej legislatívy - Vyhlášky č. 205/2010 Z.z. a príslušných platných STN.

- Zdvíhacie zariadenia – osobné výťahy
- Zdvíhacie zariadenia – nákladné výťahy
- Zdviháky
- Brány
- Plošiny
- Žeriavy a ich príslušenstvo

8c. Tlakové zariadenia

Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa vykonávanie revízií, revízných skúšok a úradných skúšok určených technických zariadení tlakových, v zmysle platnej legislatívy, najmä Vyhlášky č. 205/2010 Z.z.,

9. Fyzická pasportizácia objektov 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 (počet transformátorov a výkon jednotlivých transformátorov),
- 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 - aktívny, alebo pasívny (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 zdrojov tepla, typy zdrojov tepla, výkony, celkový výkon kotolne...,
- snímače CH₄ a CO - počet ks,
- tlakové nádoby (počet a typ),
- centrálny ohrev TÚV (počet zdrojov, typ, výkon),
- lokálny ohrev TÚV (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. havárie v kotolni prostredníctvom automaticky vyslaných SMS),
- posilňovacie stanice rozvodov vody - počet ks,
- prečerpávacie stanice kanalizácie - počet ks,
- lapač tukov a lapač ropných látok - 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 odbornej kontroly a údržby - plánované a skutočné termíny realizácie,
- harmonogram OPaOS, revízií a kontrol (VTZ aj UTZ) - plánované a skutočné termíny realizácie,
- plánovaná servisná návšteva objektu - plánované a skutočné termíny návštev,
- záznam z plánovanej servisnej návštevy objektu, resp. mimoriadnej servisnej návštevy objektu,
- priradenie nákladov k jednotlivým technológiám v Pasporte objektu, s možnosťou sledovania nákladov na jednotlivé technológie,
- iné údaje po dohode Objednávateľa a Hospodárskeho subjektu,

Hospodársky subjekt zabezpečuje činnosti FM pre objekty a zariadenia uvedené v prílohách č. 1 až č. 6 opisu predmetu zákazky. Hospodársky subjekt nezabezpečuje činnosti FM pre infraštruktúru železničných dráh – koľaje, výhybky a železničné spodky.

Všetky činnosti FM budú poskytované na báze komplexného plnenia pričom hospodársky subjekt za týmto účelom zabezpečí všetky potrebné oprávnenia ako aj personálne a technické kapacity na splnenie celého opisu predmetu zákazky. Hospodársky subjekt zabezpečí pre Objednávateľa v rámci outsourcingu činnosti FM nasledovné výkony, ktoré nahrádzajú minimálne nasledovné činnosti zamestnancov Objednávateľa:

účasť na miestnych obhliadkach s dodávateľmi služieb,
účasť na kontrolách orgánmi štátnej správy (požiarna ochrana, hygiena, BOZP, ŽP),
tvorba a aktualizácia prevádzkových poriadkov budov,
pravidelné zabezpečenie odčítavania spotreby médií (voda, plyn, elektrina, teplo),
prehliadky UTZ a VTZ, účasť na prehliadkach a revíziách vykonávaných externe,
vedenie evidencie revízií a prehliadok na VTZ/UTZ na zverenom pracovisku,
agenda metrológie, evidencia určených a informatívnych meradiel a lehôt ich overovania na zverenom pracovisku,
kontroly komínov a dymovodov, evidencia lehôt kontrol na zverenom pracovisku,
dohľad a obsluha kotolní,
prehliadky, kontroly a obsluha technických a technologických zariadení (zariadenia olejového a naftového hospodárstva, čistiare odpadových vôd, odlučovače ropných látok) v súlade s prevádzkovými poriadkami,
evidencia hasiacich prístrojov, zabezpečenie ich výmeny, evidencia hydrantov, zabezpečenie ich prehliadok a tlakových skúšok,
účasť na všetkých zákonom stanovených prehliadkach na zverenom pracovisku,
montáž a plombovanie určených meradiel (vodomery a merače tepla)
zabezpečovanie technických prehliadok, čistení, konzervácii, tesnostných skúšok, prečerpávania skladovaných médií a technických prehliadok proti – explozívnych poistných armatúr v predpísaných časových lehotách

vykonávanie skúšok netesnosti (NDT) OaNH
tvorba plánu čistení, technických prehliadok a tesnostných skúšok nádrží,
účasť na komisionálnych prehliadkach pri odovzdávkach stavenísk a preberacích konaniach
prevzatie služieb a kontrola vykonaných prác od dodávateľov,
operatívne riadenie a zabezpečovanie výkonov drobnej údržby, opráv, realizácia prehliadok budov, zariadení a UTZ/VTZ,
kontrola a zabezpečenie odstraňovania závad zistených pri prehliadkach vykonávaných orgánmi štátnej správy (požiarna ochrana, hygiena, BOZP, ŽP a pod.),
účasť pri konaniach týkajúcich sa odovzdávania a prevzatia priestorov, alebo objektov do nájmu,
proces zabezpečenie vytýčenia inžinierskych sietí,
podieľa sa na príprave a realizácii plánu opráv a investícií (zápisy z prehliadok budov),
vykonávanie prehliadok budov a stavieb, evidencie zápisov, kontrola prípravy budov, stavieb a zariadení na zimnú prevádzku,
prehliadky, kontroly a monitoring inžinierskych sietí (vodovody, kanalizácie, plynovody, nn rozvody),
nahlasovanie potreby vývozu žúmp, septikov, kom. odpadu a pod.,
zabezpečenie náhradných kľúčov pre užívateľov, kľúčový režim pracoviska,
zabezpečenie vstupných poučení zamestnancov, externých osôb z oblasti BOZP,
operatívne riadenie a zabezpečovanie výkonov drobnej údržby, opráv, realizácia prehliadok budov, zariadení a UTZ/VTZ,
poskytnúť súčinnosť v oblasti inventarizácie majetku sekcie správy majetku,

Prílohy opisu predmetu zákazky:

Príloha č. 1: Zoznam objektov

Príloha č. 2: Zoznam komínov

Príloha č. 3: Zoznam UTZ, VTZ, TTZ, NTL kotolní, harmonogram činností, požiarne zariadenia, požiaro-technické zariadenia, iné technické zariadenia

Príloha č. 4: Zoznam hasiacich prístrojov

Príloha č. 5: Zoznam hydrantov

Príloha č. 6: Zoznam klimatizácií