

Názov predmetu zákazky:

Prevádzka, údržba a opravy majetku BSK.

Opis predmetu - rozsah požadovaných služieb:

1. Prevádzkovanie nehnuteľností a zariadení:

Riadenie prevádzkovotechnických procesov v objektoch tak, aby bolo umožnené ich riadne užívanie, pri dodržaní legislatívnych predpisov a bezpečnostných požiadaviek:

- vypracovanie harmonogramov preventívnej údržby a opráv objektu a technických zariadení, zabezpečenie operatívnych opráv a údržby na základe požiadavky verejného obstarávateľa,
- vypracovanie plánu odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení, servisných prehliadok a kontrol technických zariadení v súlade s platnou legislatívou a odporúčaniami a pokynmi výrobcov zariadení a ich aktualizácia,
- vypracovanie rozpočtov, výkazov výmer a ďalších kalkulácií,
- vedenie a archivovanie všetkých záznamov o odborných servisných prehliadkach, a odborných prehliadkach a odborných skúškach, opravách a prácach,
- zabezpečenie realizácie opatrení, ktoré vyplynuli z odborných prehliadok a skúšok, vedenie dokumentácie o odstraňovaní závad a nedostatkov na základe požiadavky verejného obstarávateľa,
- správa, kontrola, aktualizácia technickej dokumentácie, dopracovanie chýbajúcej technickej dokumentácie vrátane výkresovej časti a prevádzkových predpisov podľa všeobecne záväzných predpisov,
- aktualizácia prevádzkových predpisov,
- príprava rozpočtov pre jednotlivé služby a opravy vrátane súvisiacej dokumentácie,
- spracovanie pasportov jednotlivých objektov s nasledovnými údajmi:
 - o popis základnej stavebnej konštrukcie,
 - o rozdelenie plôch objektu, počet podlaží nadzemných a podzemných, vonkajšie plochy,
 - o údaje o vlastnej trafostanici (výkon),
 - o hlavný istič (počet a ampéry),
 - o núdzové osvetlenie (počet telies),
 - o dverná clona (počet, typ, výkon, predohrev elektrický alebo teplovodný),
 - o počet prenosných elektrických spotrebičov (presný počet),
 - o bleskozvody (počet zvodov),
 - o nosné médium pre vykurovanie (elektrická energia, horúcovod, teplo dodávané iným subjektom...),
 - o zdroj tepla (plynová alebo elektrická kotolňa, lokálne elektrické vykurovanie, výmenníková stanica, tepelné čerpadlo...) - počet kusov zdrojov tepla, typy zdrojov tepla, výkony, celkový výkon zdroja tepla ...
 - o VZT a klimatizácia (počet, typ, výkon, typ predohrevu – elektrický alebo teplovodný),
 - o počet požiarnych klapiek,
 - o výťahy – počet, typ, nosnosť, počet staníc, osobný alebo nákladný,
 - o invalidná plošina – typ,
 - o automatické dvere, automatické brány, automatické mreže, automatické rolety, automatické závory – počet, typ,
 - o zariadenia pre odvod dymu – počet, typ, výkon,
 - o hydranty, stabilné alebo lokálne hasiace zariadenie – počet ks, typ,
 - o MaR – typ, riadené technické zariadenia,
 - o lapoly a záchytky – početnosť vývozov, objem,
 - o úpravňa vody – typ, počet ks,
 - o fakturačné merače a ich počet (elektrina, voda, plyn, teplo...),
 - o podružné merače a ich počet (elektrina, voda, plyn, teplo...),
 - o iné údaje po dohode Objednávateľa a Poskytovateľa,
- vypracovávanie reportov,

Činnosti týkajúce sa podpory nájomnej agendy:

- priebežná identifikácia priestorov vhodných na prenájom a ich následné bezodkladné písomné oznámenie,
- spracovanie základných technických a prevádzkových parametrov priestorov navrhnutých na aktívny nájom,
- zabezpečenie spracovania a predloženia návrhu na zefektívnenie využitia obsadených priestorov a efektívne využitie neobsadených priestorov poverenej osobe,
- námatková kontrola spôsobu užívania prenajatého priestoru nájomcom,
- vedenie evidencie zoznamu nehnuteľností vhodných na prenájom s ich základnými technickými a prevádzkovými parametrami,
- v súčinnosti zabezpečiť protokolárne odovzdanie a prevzatie nehnuteľností treťou stranou (prenajímateľ, nájomca, vlastník nehnuteľnosti)
- súčinnosti preberať priestory od prenajímateľa a odovzdávať ich príslušnému útvaru,
- optimalizovanie zazmluvnených plôch a priestorov v pasívnom nájme, bezodkladné predkladanie návrhov na zmenu resp. ukončenie zmluvného vzťahu v prípade ich nevyužívania,
- bezodkladné písomné informovanie o poruchách, haváriách a ďalších problémoch v nehnuteľnostiach s aktívnou, pasívnou nájomnou zmluvou,
- organizácia a zabezpečenie sťahovania – vrátane interiérového vybavenia a informačnej techniky.

2. Preventívna údržba zariadení a nehnuteľností:

Vykonávanie všetkých preventívnych technických a výkonných činností, ktoré sú v súlade s platnými predpismi, odporučeniami výrobcov a najlepšej praxe zhotoviteľa alebo v zmysle obvyklých štandardov pre dané druhy zariadení nevyhnutné k tomu, aby bolo zariadenie udržiavané v bezpečnom, plne použiteľnom a prevádzkyschopnom stave a v súlade s platnými právnymi predpismi. Tieto činnosti majú zároveň za cieľ znížiť poruchovosť a predĺžiť cyklus obnovy zariadení. Preventívna údržba zahŕňa zároveň aj priebežné pravidelné sledovanie stavu budov a zariadení a na tomto základe polročne predkladanie návrhov týkajúcich sa modernizácie a výmen, technické poradenstvo a odporúčenia v nadväznosti na konformitu inštalácií so súvisiacimi normami a právnymi predpismi. Zároveň sa jedná o službu preventívnej kvalifikovanej údržby vonkajších a zelených plôch vrátane záhradníckych činností v prípade požiadavky objednávateľa.

Držanie havarijnej pohotovosti s nástupom do max. 2 hodín od nahlásenia, 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.

3. Údržba a opravy:

Opravy a údržba technických zariadení a súvisiace činnosti nevyhnutné pri údržbe a opravách objektov a nehnuteľností.

Súčasťou tejto činnosti je nástup dodávateľa na odstránenie nedostatkov hlásených užívateľmi objektov. Za opravy sa rozumejú najmä služby:

- elektrikárske (najmä, ale nielen opravy a údržba elektrickej inštalácie a podružných rozvádzačov, najmä výmena žiaroviek, žiariviek, oprava, resp. výmena zásuviek, vypínačov, oprava svietidiel, odstraňovanie porúch pri výpadku elektrického prúdu, výmena nefunkčných ističov, opravy spínačov, krabicových rozvodiek a pod., odstraňovanie porúch pri výpadku el. energie a pod.);
- strojárské;
- inštalatérске služby na hnutelnom a nehnuteľnom majetku;
- kúrenárske (najmä, ale nielen opravy a údržba vykurovacích systémov, najmä oprava a pretesňovanie ventilov, odvzdušňovanie systémov, kontrola a dopĺňovanie systému, kontrola a opravy všetkých technologických zariadení jednotlivých tepelných zdrojov, kontrola a opravy všetkých vykurovacích telies a rozvodov potrubia vykurovania, drobné opravy rozvodov a spotrebičov plynu, a pod.);
- zámočnícke (najmä, ale nielen výmeny zámkov a zámkových vložiek, oprava kľučiek a dverných štítkov, opravy uzatváracích mechanizmov okien, opravy pántov okien a dverí, nastavenie

samozatváračov, opravy kazetových stropov, opravy okenných a medziokenných žalúzií a pod.);

- stolárske (najmä, ale nielen opravy nábytku, a pod.);
- maliarske a natieračské;
- remeselné, sklenárske a stavebné opravy (najmä, ale nielen oprava otvorov v stenách po haváriách vody, kúrenia, elektroinštalácie, plynu, odovzdávanie majetku k opravám; a pod.);
- manipulačné a manuálne práce podľa požiadaviek objednávateľa, vrátane dopravy (najmä, ale nielen bežné drobné sťahovanie nábytku a kancelárskeho vybavenia, príprava rokovacích miestností);
- poskytnutie súčinnosti dodávateľa pri odstraňovaní porúch na objektoch alebo zaradeniach objednávateľa inými externými dodávateľmi objednávateľa.

4. Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, požiarno-technických zariadení a servis technických zariadení

Vykonávanie periodických kontrol, revízií, prehliadok a skúšok technických zariadení a zariadení, v ktorých sa nakladá s nebezpečnými látkami, požiarno-technických zariadení, požiarnych vodovodov a ďalších technických prostriedkov, u ktorých sa vykonanie pravidelných kontrol vyžaduje a to najmä:

- vykonávať kontroly, skúšky, odborné prehliadky (OP) a odborné skúšky (OS) a odborný servis určených zariadení, technických zariadení a vyhradených technických zariadení a požiarno-technických zariadení v zmysle platných právnych predpisov a to vrátane opráv z nich vyplývajúcich;
- vykonávať kontroly a revízie elektrických spotrebičov a revízie elektrického ručného náradia v zmysle platných právnych predpisov, vrátane vypracovanie záznamu o kontrole a revízie elektrických spotrebičov 2x ročne,
- pravidelne podľa plánu kontrol, odborných prehliadok, odborných skúšok a servisu predkladať relevantné doklady o ich vykonaní;
- umožniť na požiadanie zamestnancom obstarávateľa účasť pri výkone jednotlivých odborných prehliadok a skúšok za účelom kontroly plnenia tohto výkonu a jeho kvality;
- viesť evidenciu závad a nedostatkov zistených pri kontrolách, prehliadkach, revíziách, odborných prehliadkach a odborných skúškach a servisu, ktorá bude obsahovať aj údaje o ich odstraňovaní;
- zúčastňovať sa konzultácií a rokovaní s právnickou osobou, oprávnenou overovať bezpečnosť technických zariadení a IP (inšpekcie práce) a ostatných orgánov štátnej správy ohľadom bezpečnosti pri práci.

5. Ochrana životného prostredia:

V oblasti environmentálnej politiky a dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane životného prostredia zodpovedať za prevádzkovanie zariadení a za ich technický stav s prihliadnutím na hospodárnu a bezpečnú prevádzku, aby bola zaistená stála, bezporuchová plná funkčnosť Objektov a prevádzková bezpečnosť zariadení. Zabezpečovanie v týchto oblastiach:

- kontrola dodržiavania právnych predpisov na ochranu životného prostredia,
- vedenie agendy ochrany životného prostredia a poskytovanie požadovanej súčinnosti pri zabezpečovaní úloh ochrany životného prostredia v Objektoch Objedávateľa, ktoré sú vo vlastníctve Objedávateľa, alebo ktoré má Objedávateľ v užívaní na základe iného ako vlastníckeho práva, vrátane vecného bremena,
- zabezpečovanie činností súvisiacich s ochranou ovzdušia v zmysle platnej legislatívy a interných riadiacich aktov Objedávateľa vydaných pre túto oblasť ochrany životného prostredia objektoch Objedávateľa,
- zabezpečovanie vodného hospodárstva v zmysle platnej legislatívy a interných riadiacich aktov Objedávateľa vydaných pre túto oblasť ochrany životného prostredia Objektoch Objedávateľa,
- zabezpečovanie naftového hospodárstva v zmysle platnej legislatívy a interných riadiacich aktov Objedávateľa vydaných pre túto oblasť ochrany životného prostredia Objektoch Objedávateľa,
- zabezpečovanie odpadového hospodárstva v zmysle platnej legislatívy a interných riadiacich aktov Objedávateľa vydaných pre túto oblasť ochrany životného prostredia Objektoch Objedávateľa,

- zabezpečovanie ochrany prírody a krajiny v zmysle platnej legislatívy a interných riadiacich aktov Objednávateľa vydaných pre túto oblasť ochrany životného prostredia Objektoch Objednávateľa.

6. Manažment energií a technickej infraštruktúry:

Odborné činnosti v oblasti technickej infraštruktúry a energetiky na objektoch podľa platných zákonov, vyhlášok, noriem, predpisov a pokynov, najmä pri zaisťovaní dodávok a merania množstva energií pre objekty, predovšetkým:

- evidenciu a vyhodnocovanie spotrieb energií na mesačnej báze vrátane odpočtov energií;
- evidenciu odberných miest energií, určených a interných meradiel, zabezpečovanie odpočtov všetkých meračov spotreby energií vo všetkých objektoch;
- evidenciu lehôt overovania meradiel a kontrolu dodržiavanie zákona č. 142/2000 Z. z. o metrologii;
- odsúhlasovanie odberných diagramov s dodávateľmi energií;
- priebežné vyhodnocovanie spotrieb jednotlivých energií v príslušnom objekte, porovnania so spotrebami vyúčtovacích faktúr, kontrola oprávnenosti fakturácie;
- vypracovávanie, analýzy spotreby množstva energií v objektoch, porovnania s predchádzajúcimi obdobiami (ak to bude možné), vypracovanie a sledovanie dodržiavania odberových diagramov pre vybrané druhy energií a odberové miesta;
- zabezpečiť vykonávanie odpočtov energií min 1 x ročne a kontrolovať odpočty meračov energií;
- zisťovanie príčin nadpriemerných spotrieb, navrhovanie opatrení na ich zníženie, bilancia úspor nákladov;
- spracovávať návrhy na opatrenia pri výraznejších nárastoch spotreby energií na objektoch proti predchádzajúcim obdobiam;
- účinne spolupracovať pri odstraňovaní havárií v trafostaniciach a vstupných rozvodniach VN a NN;
- zúčastňovať sa aktívne preberania nových a rekonštruovaných energetických zariadení;
- technické poradenstvo, odborný dohľad a sledovanie nákladov pri realizácii opatrení úspory energií, vyhodnocovanie skutočného dopadu zrealizovaných opatrení;
- sledovanie aktuálnej legislatívy, všeobecne záväzných právnych a technických predpisov a poskytovanie poradenskej činnosti v oblasti znižovania spotreby energií;
- zabezpečovanie energetickej certifikácie objektov v zmysle zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a 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) v znení neskorších predpisov.

Predkladať návrhy na zníženie nákladov vynakladaných na energie v objektoch;

- vecná kontrola a príprava podkladov pre prácu na el. zariadení na napájacej úrovni NN;
- zaistenie optimálnych dodávok energií s ohľadom bezpečnosť;
- trvalé znižovanie energetickej náročnosti prevádzok a budov;
- optimalizácia nákladov na prevádzku energetických zariadení pri minimalizácii porúch a odstávok;
- cielené plánovanie a riadenie rozvoja energetického hospodárstva a jeho hospodárne prevádzkovanie;
- priebežné – kontinuálne sledovanie, monitorovanie a vyhodnocovanie chodu celého energetického hospodárstva;
- sledovanie početnosti a charakteru porúch technologických zariadení, vyhodnocovanie a návrh opatrení na jeho zníženie, vrátane samotnej realizácie týchto opatrení;
- podávanie návrhov na zlepšenie funkcie energetického hospodárstva;
- úzka spolupráca pri príprave koncepcie ďalšieho rozvoja energetického hospodárstva.

7. Návrhy opatrení pre zefektívnenie a modernizáciu nehnuteľností:

Na základe poznatkov stavu a prevádzky technických zariadení vypracovať odborné posudky k technickému stavu zariadení a objektov (technický audit), predkladať odporúčania a návrhy týkajúce sa opráv a modernizácie zariadení a objektov, poskytuje odbornú konzultačnú činnosť pri spracovávaní príslušnej projektovej dokumentácie a jej realizácii. Uvedené audity predkladať min. 4 ročne.

Návrhy musia zahŕňať zároveň aj priebežné pravidelné sledovanie stavu budov a zariadení a na tomto základe polročne predkladať návrhy týkajúce sa modernizácie, opráv a výmen a návrhom stredných a generálnych opráv jednotlivých technologických zariadení a nehnuteľností a zároveň aj a nielen technické poradenstvo a odporúčania v nadväznosti na efektívnejšiu prevádzku a konformitu inštalácií so súvisiacimi normami a právnymi predpismi.

8. Reporting:

Vedenie evidencie o vynaložených nákladoch na obnovu, opravy a prevádzku objektov a nehnuteľností. Vypracovávať a predkladať report obsahujúci sumarizáciu a vyhodnotenie vynaložených nákladov za uplynulý kalendárny rok.

V reporte budú uvedené predovšetkým nasledujúce skutočnosti:

- všeobecná správa/ všeobecné informácie, prevádzkové záležitosti, mimoriadne informácie;
- ekonomická činnosť (prehľad jednotlivých nákladov spojených s investíciami, opravami a prevádzkou a údržbou objektov a nehnuteľností);

Kvartálna správa

- štatistický vývoj počtov incidentov/opráv/servisných činností podľa jednotlivých objektov;
- prehľad nákladov na jednotlivé objekty;
- porovnanie s rovnakým obdobím toho istého roku;
- návrh na optimalizáciu nákladov a výkonov.

Polročná správa:

- prezentácia aktuálnych štatistík;
- kľúčové údaje o technickom a prevádzkovom stave;
- zhrnutie stavu investícií, opráv, údržby a porúch/havarijných stavov;
- zhrnutie vedenia záruk
- správa o stave nájomných zmlúv a prenajatých priestoroch.

Ročná správa

- zhrnutie základných informácií z predchádzajúcich správ;
- návrh investičných a prevádzkových opatrení pre budúce obdobia;
- prevádzkový rozpočet pre nadchádzajúci rok;
- investičný rozpočet pre nadchádzajúci rok;
- návrhy opatrení pre zefektívnenie prevádzkových a energetických nákladov
- správa o stave nájomných zmlúv a prenajatých priestoroch vrátane návrhov optimalizácie využiteľnosti priestorov.

Zoznam nehnuteľností, ktorých sa vyššie uvedené služby budú týkať sú neoddeliteľnou súčasťou tohto opisu predmetu zákazky, je uvedený na CD nosiči v členení:

- názov nehnuteľnosti, adresa, identifikácia nehnuteľnosti podľa LV, parc. č.

Ďalšie údaje: - „*Tabuľka – podrobná špecifikácia ceny predmetu zákazky*“ je na CD nosiči vo formáte xls, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou týchto súťažných podkladov.