**Załącznik nr 3 do SWZ**

**postępowanie nr 26/NA/2024**

# Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

# - usługa ochrony elektronicznej oraz jednorazowa konserwacja i przegląd instalacji oraz systemów alarmowych

**I. Zakres czynności dozór elektroniczny:**

1. Stały dozór sygnałów przesyłanych, gromadzonych i przetwarzanych w elektronicznych urządzeniach i systemach alarmowych, transmitowanych dwutorowo (radiowo i telefonicznie), aby stwierdzić każdorazowy przypadek utraty przesyłu sygnału i ustalić jego przyczynę, o czym wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego.

2. Zapewnienie gotowości i interwencji zmotoryzowanych załóg patrolowo-interwencyjnych (grup interwencyjnych), które podejmują czynne działanie ochronne natychmiast po uzyskaniu sygnału o alarmie,

3. Całodobowa ochrona w systemie radiowo-telefonicznego powiadamiania, wykonywana przez licencjonowanych pracowników ochrony,

4. Patrolowanie, monitorowanej nieruchomości wraz z przyległym terenem minimum dwa razy w ciągu pory nocnej oraz gotowość do tego rodzaju usługi w każdym czasie (terminie), na każdorazowe wezwanie Zamawiającego, w tym sprawdzenie kompletności instalacji alarmowej tj. zewnętrzne wizualne oględziny budynków, w tym czy instalacja alarmowa nie jest w którymś miejscu zerwana, bez konieczności technicznego sprawdzenia prawidłowości jej działania

**5. Interwencja i patrolowanie przez zmotoryzowaną załogę (tzw. grupę interwencyjną).**

6. W skład zmotoryzowanej grupy interwencyjnej muszą wchodzić pracownicy ochrony wpisani na listę kwalifikowanych pracowników ochrony fizycznej, zgodnie z ustawą o ochronie osób i mienia z dnia 22.08.1997r.

**7. Czas dojazdu grupy interwencyjnej nie może przekraczać 15 minut.**

8. W przypadku uszkodzenia lokalnego systemu alarmowego Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Zamawiającego oraz w ramach abonamentu za monitoring zapewnić dozór fizyczny tego obiektu do godziny 7:00 następnego dnia roboczego.

9. Zapisywanie z uwzględnieniem daty i dokładnego czasu, wszystkich zdarzeń dotyczących ochranianego budynku oraz udostępnianie ich zapisów na każde żądanie Zamawiającego,

10. Interwencja (asysta) załogi patrolowo-interwencyjnej (grupy interwencyjnej) w przypadku powiadomienia Wykonawcy przez Straż Pożarną o włączeniu się systemu pożarowego, w celu otwarcia monitorowanej nieruchomości,

11. Odpowiedzialność materialna za powierzone do ochrony mienie, jeżeli straty w mieniu powstały w wyniku nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez pracowników ochrony,

12. Podjęcie działań mających na celu zatrzymanie sprawców w przypadku ujawnienia włamania lub próby włamania,

13. Powiadomienie o włamaniu lub jego próbie Policji i uprawnionego przedstawiciela Zamawiającego,

14. W przypadku fałszywego alarmu np. awarii lokalnego systemu alarmowego, obserwacja obiektu i powiadomienie o tym fakcie uprawnionego przedstawiciela Zamawiającego,

|  |
| --- |
| **Godziny i warunki świadczenia usługi ochrony elektronicznej (dozór elektroniczny)** |

1) ochrona elektroniczna obiektów przy ul.:

\* Techników 5 (siedziba ROM-2)

\* Gdańska 9 (siedziba ROM-3, Dział Mieszkaniowy, Dział Eksploatacji)

\* Modrzewiowa 23 (siedziba ROM-4)

\* Toruńska 36 (siedziba RWM)

\* Paderewskiego 15 (siedziba Działu Windykacji)

\* Gdańska 30 (Dział Zamówień Publicznych i Dział Gospodarki Nieruchomościami)

będzie wykonywana w następujący sposób:

* **od poniedziałku do piątku w godz. od 15:00 do 7:00, przy czym we wtorki od godz. 17:00 do 7:00 dnia następnego,**
* **w soboty, niedziele i święta (dni ustawowo wolne od pracy) całodobowo**

2) Ochrona elektroniczna obiektów przy ul. Śniadeckich 1 (budynek frontowy i oficyna) będzie wykonywana:

* **od poniedziałku do piątku od godziny 20:00 do godziny 07:00 dnia następnego**
* **w soboty, niedziele i święta (dni ustawowo wolne od pracy) całodobowo**

**UWAGA:**

* Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany czasu monitorowania ww. obiektów siedzib Zamawiającego według indywidualnych potrzeb (np. zebrania, narady, szkolenia, zebrania wspólnot mieszkaniowych) i zgłoszeń telefonicznych dokonywanych przez uprawnionych przedstawicieli Zamawiającego np. Kierowników Rejonów /Działów.

3) Ochrona elektroniczna pozostałych obiektów (innych niż siedziby zamawiającego) przy ul.:

* Broniewskiego 10
* Przy Zamczysku 1
* Garbary 24
* Kopernika 5
* Królowej Jadwigi 11
* Obozowa 1
* Śniadeckich 63
* Unii Lubelskiej 7
* Warmińskiego 11
* Zygmunta Augusta 2
* Chodkiewicza 8
* Fordońska 447
* Kapliczna 2
* Mała 4

**- będzie wykonywana całodobowo, we wszystkie dni tygodnia.**

**UWAGA:**

Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany w zakresie godzin świadczenia ochrony elektronicznej w poszczególnych obiektach. Zmiana taka wymaga pisemnego powiadomienia Wykonawcy z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem przez Kierownika właściwego ROM lub inną osobę przez niego upoważnioną.

**II. Zakres czynności – przegląd i konserwacja instalacji oraz systemów alarmowych:**

1. sprawdzenie instalacji, rozmieszczenia i zamocowania całego wyposażenia urządzeń na podstawie dokumentacji technicznej (o ile taką posiada zamawiający),

2. sprawdzenie poprawności działania wszystkich czujek, łącznie z urządzeniami uruchamianymi ręcznie;

3. sprawdzenie zgodności z wymaganiami wszystkich połączeń giętkich;

4. sprawdzenie czy zasilacze główne i rezerwowe pracują i są sprawne;

5. sprawdzenie centrali i jej obsługi zgodnie z instrukcją;

6. sprawdzenie poprawności działania każdego urządzenia transmisji alarmu przy współpracy z odpowiedzialną władzą albo alarmowym centrum odbiorczym;

7. sprawdzenie poprawności działania każdego akustycznego sygnalizatora alarmowego;

8. sprawdzenie czy system alarmowy jest całkowicie w stanie gotowości do pracy.

UWAGA:

* Zamawiający wymaga, aby dokumentacja z przeprowadzonego przeglądu i konserwacji instalacji i systemów alarmowych (protokół) wystawiona była odrębnie na każdą nieruchomość i zawierała m. in. adres nieruchomości, datę przeprowadzenia przeglądu i konserwacji, informacje o sprawności działania systemu/instalacji alarmowej, informacje o stwierdzonych usterkach i nieprawidłowościach oraz ewentualne zalecenia
* dokumentem potwierdzającym wykonanie i dokonanie odbioru przedmiotu umowy (wykonania przeglądu i konserwacji) są odpowiednie protokóły, przygotowane przez Wykonawcę, podpisane przez upoważnionych reprezentantów obu stron,
* Wykonawca zobowiązany jest uzupełnić braki i wady stwierdzone przez Zamawiającego oraz jest zobowiązany do wprowadzenia poprawek i modyfikacji w terminie 7 dni roboczych od daty zwrotnego otrzymania od zamawiającego dokumentacji, w przypadku kiedy przedmiot umowy zostanie wykonany w sposób nienależyty lub niekompletny, albo nie został opracowany zgodnie z wytycznymi Zamawiającego oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa
* Zamawiający wymaga, aby usługa jednorazowego przeglądu i konserwacji instalacji oraz systemów alarmowych została wykonana w następujący sposób:
  + - pierwszy przegląd w I kwartale 2025 roku
    - drugi przegląd w I kwartale 2026 roku
* wykaz nieruchomości (ilość systemów alarmowych) objętych usługą konserwacji i przeglądów – zgodny z wykazem nieruchomości (ilość systemów alarmowych) objętych usługą dozoru elektronicznego.
* przez liczbę systemów alarmowych należy rozumieć liczbę klawiatur kodowania alarmu, bez względu na liczbę czujek alarmowych oraz liczbę obiektów objętych dozorem przez system alarmowy. Zamawiający wyjaśnia, iż możliwa jest sytuacja, że jeden system alarmowy obejmuje więcej niż jeden obiekt oraz sytuacja kiedy w jednym obiekcie znajduje się więcej niż jeden system alarmowy. Dlatego przy wycenie należy uwzględnić liczbę systemów alarmowych zdefiniowanych liczbą klawiatur kodowania systemu alarmowego, a nie liczbę obiektów czy też liczbę czujek instalacji alarmu w danym obiekcie.
* systemy alarmowe są przystosowane do dwutorowej transmisji sygnałów do stacji monitorującej. Każdy z systemów ma możliwość korzystania z łączność radiowej przez GPRS oraz z łączności przez telefon analogowy. Mając na uwadze fakt, że utrzymanie linii telefonicznej leży po stronie Zamawiającego, w związku z tym z tej funkcjonalności komunikacji się nie korzysta (brak linii analogowych na pustostanach). Transmisja radiowa jest wystarczająca. Lokalne systemy alarmowe stacji monitorującej Wykonawca podłącza na własny koszt. W budynkach będących siedzibami Spółki ADM (z wyłączeniem siedziby przy ul. Śniadeckich 1) Zamawiający w około 90% posiada systemy oparte na centrali Integra (najczęściej model Integra 32 lub CA 10) czyli centrale alarmowe firmy SATEL.

|  |
| --- |
| **Wykaz nieruchomości objętych usługą dozoru elektronicznego** |

1. Techników 5 (1 budynek) - czujki ilość 27 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-2

2. Toruńska 36 (1 budynek) - czujki ilość 35 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-2

3. Broniewskiego 10 (1 budynek) - czujki ilość 28 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-2

4. Przy Zamczysku 1 - czujki ilość 17 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-2

5. Garbary 24 - czujki ilość 14 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

6. Gdańska 9 (2 budynki + gosp.) - czujki ilość 48 sztuk - klawiatury kodowania ilość 3 sztuki ROM-3

7. Gdańska 30 (1 lokal) - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

8. Śniadeckich 1 (2 budynki) - czujki ilość 38 sztuk - klawiatury kodowania ilość 3 sztuki ROM-3

9. Kopernika 5 - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

10. Unii Lubelskiej 7 (3 budynki) - czujki ilość 18 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

11. Obozowa 1 (1 budynek) - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

12. Warmińskiego 11 (1 budynek) - czujki ilość 15 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

13. Zygmunta Augusta 2 (1 budynek) - czujki ilość 12 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

14. Królowej Jadwigi 11 (3 budynki) - czujki ilość 12 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

15. Śniadeckich 63 - czujki ilość 15 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-3

16. Modrzewiowa 23 (1 budynek + garaż) - czujki ilość 23 sztuki - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

17. Paderewskiego 15 (1 budynek) - czujki ilość 21 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

18. Chodkiewicza 8 (1 budynek) - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

19. Fordońska 447 (1 budynek) - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

20. Kapliczna 2 (1 budynek) - czujki ilość 10 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

21. Mała 4 (1 budynek) - czujki ilość 18 sztuk - klawiatury kodowania ilość 1 sztuka ROM-4

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**RAZEM: 21 nieruchomości (lokalizacji) oraz 25 sztuki systemów alarmowych (klawiatur kodowania)**

Zamawiający informuje jednocześnie, że a budykach zamontowaych jest 25 nadajników, z czego 4 stanowią własność Zamawiającego. W pozostałych przypadkach nadajniki stanowią właśność wykonawcy świadczącego obecnie usługę dozoru elektroniczego.

W związku z powyższym Wykonawca winien uwzględnić w cenie oferty (miesięczny ryczałt za dozór elektronicznych) koszt wyposażenia i montażu nadajnika na danym obiekcie, celem realizacji usługo dozoru elektronicznego w całym okresie obowiązywania umowy (24 miesiące).