



WCWI

Część III. do SIWZ

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

dla wykonania zamówienia p.n. „Obsługa Techniczna Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 oraz budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1”.

Nazwa i kody wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)

50700000-2 Usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
71631000-0 Usługi nadzoru technicznego
72220000-3 Usługi doradcze w zakresie systemów i doradztwo techniczne
72611000-6 Usługi w zakresie wsparcia technicznego

Adres inwestycji:

Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy
ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404, 406; 61-441 Poznań
ul. Za Bramką 1; 61-842 Poznań

Zamawiający:

Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji Sp. z o.o.
ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404
61-441 Poznań

Wykonawca:

mgr inż. Joanna Maciaszczyk
mgr inż. Wojciech Baraniak

Poznań, 7 czerwca 2017 r.

WIELKOPOLSKIE CENTRUM WSPIERANIA INWESTYCJI SP. Z O. O.

T 61 668 69 84 F 61 668 69 92 | 28 CZERWCA 1956 R. nr 404, 61-441 POZNAŃ | WWW.WCWI.COM.PL

Zarząd: Prezes Grzegorz Michalski, Wiceprezes Robert Kij, Wiceprezes Ryszard Dembiński

KRS 0000134012 Regon 630303454 NIP 778-10-16-062 | Sąd Rejonowy w Poznaniu Poznań – Nowe Miasto i Wilda VIII
Wydział Gospodarczy KRS | Kapitał Zakładowy 79 675 200 zł

1. Przedmiot zamówienia

Wykonawca (dalej również jako „Obsługa Techniczna”) będzie miał za zadanie świadczenie dla Zamawiającego usług kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanego w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 A i B, 400, 404 (Segment B) oraz 406 (Segment A) oraz Nieruchomości Budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1.

Głównym zadaniem Wykonawcy (dalej Obsługi Technicznej) jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości PPTP oraz Za Bramką poprzez systematyczne dbanie o ich właściwy stan techniczny oraz utrzymywanie ciągłej sprawności technicznej, zlokalizowanych w nich pomieszczeń, wyposażenia, urządzeń i instalacji oraz infrastruktury zewnętrznej.

Obsługa Techniczna będzie zobowiązana do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla zapewnienia pełnej funkcjonalności Nieruchomości, utrzymania ich w ciągłej sprawności w stanie zgodnym z przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu obowiązku zachowania ich odpowiedniego standardu użytkowego i szczegółowych wymagań producentów infrastruktury technicznej.

Szczegółowe wymagania producentów infrastruktury technicznej wskazano w Załącznikach nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).

2. Aktualne uwarunkowania wykonania zamówienia

2.1. Istniejące zagospodarowanie terenu PPTP

Teren zabudowany budynkami nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 położony jest u zbiegu ul. 28 Czerwca 1956 r. i Samotnej.

Na działkach o nr ewid. 10/12, 11/3, 11/4, 11/8, 11/9, 12/5, 12/6 i 12/7, ark. 20 obręb Dębiec w Poznaniu o powierzchni 1,35 ha znajduje się pięć budynków biurowych – trzy (budynek nr 398A, 398B i 400) powstałe w latach 70-tych XX w. oraz budynek nr 406 (Segment A) wybudowany w latach 2010 i 2011 i budynek nr 404 (Segment B) którego realizację zakończono w 2014 r. Wszystkie te budynki składają się na Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy.

Źródłem ciepła dla wszystkich ww. budynków jest węzeł cieplny zlokalizowany w piwnicy budynku nr 398B tzw. TRAF0 HOUSE.

Energia elektryczna do budynków nr 404 i 406 dostarczana jest z wykorzystaniem trafostacji konsumenckiej zlokalizowanej w garażu budynku nr 406 (Segment A), a do budynków 398A, 398B i 400 przez trafostację ENEA Operator Sp. z o.o. znajdującą się w budynku nr 398B tzw. Tafo House.

Również w budynku nr 406 zlokalizowano Główny Punkt Dystrybucyjny z centralą telefoniczną obsługującą wszystkie budynki PPTP.

Dla zapewnienia gwarantowanego napięcia Segmentów A i B (oraz docelowo „C”) przewidziano zasilanie z agregatu prądotwórczego umieszczonego na zewnątrz budynków.

System domofonowy i interkomowy, w tym otwieranie szlabanów na wjeździe i wyjeździe z terenu Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego oparty jest o centralkę firmy COMMEND zainstalowaną w pomieszczeniu ochrony budynku nr 406.

W budynkach nr 404 i 406 wykonano system sygnalizacji pożaru firmy Schrack Seconet. Centrale pożarowe INTEGRAL w obu budynkach zostały zintegrowane. Do obsługi SSP zainstalowano program Secolog stanowiący wspólne oprogramowanie dla obu systemów sygnalizacji pożaru. Dodatkowo oprogramowanie Secolog zostało zintegrowane z systemem BMS wykonanym w budynku nr 404.

2.2. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406 (Segment A)

Opis ogólny budynku

Jest to budynek biurowy 6-kondygnacyjny, z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej, usytuowany wzdłuż ul. 28 Czerwca 1956 r. Segment A z racji narożnego usytuowania posiada dwa niezależne wejścia: od ulicy 28 Czerwca 1056 r. i ulicy Samotnej.

Budynek zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III oraz klasy odporności ogniowej B.

Zasadniczym elementem każdej kondygnacji jest trzon komunikacyjno - techniczny, usytuowany w jej centralnej części, mieszczący: klatkę schodową ewakuacyjną, windy wraz z komunikacją ogólną, zaplecze sanitarne (toalety) oraz szachty instalacyjne. W części budynku od strony zachodniej znajduje się druga klatka ewakuacyjna.

Podziemny parking dla samochodów osobowych obsługiwany jest przez niezależną rampę wjazdową. Na tym poziomie umieszczono także stację transformatorową, pomieszczenia: gospodarcze, przyłącza wody, rozdzielni elektrycznych i UPS, VRV, serwerownię główną (GPD), pomieszczenie obsługi budynku z częścią socjalną i WC dla obsługi obiektu (ochrona, monitoring, oprzyrządowanie pomiarowo-kontrolne). Parking jest zamykany opuszczaną bramą segmentową. Poziom garażu obsługują dwie windy osobowa i osobowo-towarowa o napędzie elektrycznym oraz jedna klatka schodowa.

Wszystkie kondygnacje budynku są dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Na dachu umieszczono urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, montowane na konstrukcji stalowej. Całość urządzeń obudowana jest ażurową ścianką z elementów stalowych.

Parter to hall wejściowy z recepcją, windy, toalety, wyjścia ewakuacyjne, przestrzeń biurowa oraz dwie sale konferencyjne.

Typowa kondygnacja powtarzalna budynku to zgrupowana wokół trzonu komunikacyjnego i technicznego powierzchnia biurowa. W środkowym „trakcie” komunikacyjno - technicznym zawierającym klatkę schodową ewakuacyjną zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze, socjalne i zaplecza kuchenne. Do niezbędnego minimum ograniczono powierzchnie użytkowane wspólnie przez

najemców – hall windowy, klatkę schodową oraz toalety. Wysokość użytkowa: 2.70 m w świetle pomieszczenia: 3,22 m między poziomem wykończeniowym podłogi technicznej (podniesionej) a stropem.

Architektura budynku

Ze względu na dość zróżnicowaną rzeźbę terenu, kondygnacje parteru to całkowicie przeszklona ściana, lekko cofnięta w stosunku do płaszczyzn górnych kondygnacji. Słupy żelbetowe znajdujące się w płaszczyźnie elewacji zostały ocieplone i obłożone nieprzezroczystym szkłem. Jedynym akcentem przeszklonej ściany parteru jest wysunięta bryła wejścia głównego – wiatrołapu w okładzinie z kamienia naturalnego.

Elewacje wyższych kondygnacji budynku stanowią jednorodny rytm przeszklonej ściany przedzielonej pełnym kompozytowym panelem gr. 4 mm w klasie NRO, system Alucoil – Larson – kolor Champagne Metallic, poziome pasy nieprzezierne to panel z blachy aluminiowej malowanej farbą proszkową Coatex 7016.

Fragment fasady północnej (nad wjazdem do garażu) oraz fragment fasady południowej (nad wejściem od ul. Samotnej) – zwężenie budynku – to ściana szklana z poziomym podziałem na wysokości stropów.

Parametry techniczne budynku biurowego – Segment A:

✓ powierzchnia zabudowy	1 154,00 m ²
✓ powierzchnia całkowita	7 357,00 m ²
✓ powierzchnia użytkowa	6 856,63 m ²
✓ kubatura	26 980,00 m ³

Budynek został wyposażony w poniższe instalacje (systemy):

- brama garażowa Hormann typu SPU 40;
- szlabany automatyczne elektromechaniczne CAME GARD G6001 (2 szt.);
- drzwi automatyczne rozsuwane w systemie G-U econoMaster S oraz drzwi z napędem drzwiowym ELTRAL TA60 (2 kpl.);
- drzwi ppoż. Dierre;
- dźwigi osobowe firmy Schindler (2 szt.);
- gaśnice i hydranty.

Instalacje sanitarne

- centralnego ogrzewania grzejnikowego pomieszczeń technicznych i toalet;
- instalacja ciepła technologicznego;
- instalacja wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i wody p.poz.;
- instalacja kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa;
- kable grzewcze na instalacjach w garażu;
- instalacja klimatyzacji pomieszczeń serwerowni i instalacja chłodzenia systemu VRV III:
 - Wieża chłodnicza LSWA58A, Producent EVAPCO (urządzenie objęte gwarancją i rękojmią udzieloną przez WARBUD S.A.),
 - Wymiennik ciepła ALVA LAVAL
 - Jednostki wewnętrzne FXSQ20P, FXSQ25P, FXSQ32P (system VRV III firmy Daikin)
 - Jednostki zewnętrzne RWEYQ8P i RWEYQ10P (system VRV III firmy Daikin)
 - Systemy SPLIT obsługujące serwerownie na kond. 0, +1, +2 +3, +4 i +5 składające się z jednostek zewnętrznych RXS50J2V1B i jednostek wewnętrznych FTXS50J2V1B (firmy DAIKIN)

- System SPLIT obsługujący pomieszczenie VRV składający się z jednostki zewnętrznej S30AW (ASUW306DGMO) i jednostki wewnętrznej S30AW, (ASNW306DGMO) (firmy LG)
 - System SPLIT obsługujący pomieszczenie GPD (centrali telefonicznej) składający się z jednostki wewnętrznej FTXS35J i jednostki zewnętrznej RKS5J (firmy DAIKIN)
 - System SPLIT obsługujący pomieszczenie UPS składający się z jednostki wewnętrznej FHQG125C i jednostki zewnętrznej RZQG125L (firmy DAIKIN)
 - Agregaty skraplające do chłodziń central dachowych typ ERQ 200 AW1
 - Pompa obiegu glikolu VRV tj. WILO IL 100/160-18,5/2
 - Pompa skroplin w pomieszczeniu VRV
 - Pompy instalacji c.o. i c.t. typ Stratos (firmy WILO)
 - Stacja uzdatniania wody 255 TWIN (firmy Inwater)
 - Naczynia wzbiorcze REFLEX
- wentylacji mechanicznej:
 - Centrale wentylacyjne GOLD 30 i 40 D RX (firmy SWEGON)
 - Wentylatory dachowe, osiowe oraz kanałowe
 - Centrala wyciągowa GOLEM D-4-S – 8500/4500 (firmy Clima Produkt)
 - Kurtyny powietrzne DECO DS.2500P (firmy ROSENBGERG)
 - system odwodnienia liniowego z pompą.

Na kondygnacji -1 Segmentu A zlokalizowano rozdzielacz ciepła technologicznego, zasilany zewnętrzną niskoparametrową instalacją cieplną. Wykonano trzy obiegi grzewcze: nagrzewnice w centralach wentylacyjnych wraz z nagrzewnicami w kurtynach powietrza, wymiennik ciepła na systemie VRV, obieg centralnego ogrzewania.

Dla pokrycia potrzeb cieplnych poszczególnych pomieszczeń technicznych w piwnicy oraz komunikacji, pomieszczeń WC na kondygnacjach biurowych, w okresie grzewczym wykonano instalację centralnego ogrzewania, wyposażoną w grzejniki elektryczne (pomieszczenia techniczne) i wodne z zaworami i głowicami termostatycznymi.

Pokrycie strat ciepła w okresie zimowym oraz zysków ciepła w okresie letnim zapewni system VRV III firmy DAIKIN oparty na skraplaczach chłodzonych wodą. W pomieszczeniach znajdują się klimatyzatory freonowe z podsysaniem świeżego powietrza. Źródłem energii w okresie zimowym jest wymiennik ciepła zasilany wodą z rozdzielacza c.t. W okresie letnim źródłem chłodzenia dla wody obiegowej zasilającej jednostki wewnętrzne VRV jest zamknięta chłodziń wieżowa, a dla jednostek zewnętrznych systemu VRV pętla wodnego roztworu 40 % glikolu zasilająca chłodziń wieżową.

Potrzeby wentylacyjne budynku zapewniają układy wentylacyjne z podziałem funkcjonalnym. Wszystkie centrale obsługujące budynek ze względu na hałas, zamontowano na dachu. Czerpanie świeżego powietrza odbywa się bezpośrednio przez centrale. Wyrzut powietrza zużytego odbywać się będzie bezpośrednio przez centrale. Zamontowano dwie centrale wentylacyjne firmy SWEGON.

Instalacją klimatyzacji objęte są pomieszczenia serwerowni i część pomieszczeń technicznych. Natomiast w celu zapewnienia optymalnej temperatury nawiewu w centralach klimatyzacyjnych wykonano niezależny system chłodzenia powietrza przy pomocy agregatów skraplających.

Budynek zasilany jest w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy 28 Czerwca 1956 r. Przyłącze zostało wprowadzone do pomieszczenia wodomierzowego w garażu budynku.

Ciepła woda jest realizowana przez przepływowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej.

Instalacja p.poż. obwodowa zasilana z przyłącza, prowadzona jest pod stropem kondygnacji -1. Na instalacji zamontowano kable grzewcze.

Instalacja wody technologicznej zapewnia zasilanie wieży chłodniczej.

Technologia wymaga zastosowania stacji uzdatniania wody.

Końcowym odbiornikiem ścieków sanitarnych odprowadzanych z budynku jest istniejąca komora kanalizacji sanitarnej znajdująca się na działce Zamawiającego.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej fi 0,50 m przebiegający w ulicy Samotnej. Ścieki odprowadzone są systemem instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie skroplin z agregatów wewnętrznych, pompowe do pionów kanalizacyjnych w węzłach sanitarnych.

Instalacje elektryczne:

- zewnętrzne sieci zasilania elektroenergetycznego i kanalizacji teletechnicznej,
- stacja transformatorowa konsumencka 15/0,4 kV K-779,
- agregat prądowórczy APFD 500,
- WLZ (wewnętrzne linie zasilające) rozdzielnice w budynku,
- główny wyłącznik prądu,
- instalacje elektryczne gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia i siły,
- zasilacz bezprzerwy POWERLINE 33 firmy Ever 160 kVA,
- instalacje elektryczne napięcia dedykowanego dla gniazd wtyczkowych sieci komputerowej,
- instalacje oświetlenia ogólnego wewnętrzne i zewnętrzne,
- instalacja oświetlenia awaryjnego wraz z centralą sterującą C-RUBIC firmy AWEX,
- instalacje uziemień, odgromową i połączeń wyrównawczych,
- instalacja okablowania strukturalnego LAN i telefoniczna,
- instalacja wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – INTEGRAL firmy Schrack Seconet),
- system sterowania oddymianiem grawitacyjnym klatek schodowych (System Sterowania Oddymianiem – centrale RZN firmy D+H),
- instalacja sieci telefonicznej (System Telekomunikacyjny – HiPatch 4000 firmy Siemens),
- system kontroli dostępu (System Kontroli Dostępu – system AC 2000 firmy CEM Systems),
- klapy ppoż typ CX, LX i KTS-O-SE (firmy SMAY),
- system domofonowy i interkomowy – COMMEND,
- system włamania i napadu (System Sygnalizacji Włamania i Napadu – Galaxy Dimension 520 firmy Honeywell),
- system telewizji dozorowej (System Telewizji Dozorowej – rejestratory TVR-4016-500EA wraz z konsolą TVK-505U firmy UTC Fire & Security wraz z kamerami wewnętrznymi i zewnętrznymi),
- system detekcji niebezpiecznych gazów (tlenku węgla) - GAZEX.

Zasilanie podstawowe to sieć niskiego napięcia w układzie TN-S. Rozdzielnica główna RG-A zlokalizowana w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie -1 (garaż) zasila odbiory na wszystkich kondygnacjach budynku. W wyposażeniu rozdzielnic przewidziano: główny wyłącznik elektryczny, wyłącznik pożarowy, zabezpieczenie przeciwprzepięciowe, zabezpieczenie WLZ rozdzielnic kondygnacyjnych, rozdzielnic klimatyzacji (poziom +6 oraz -1).

Bezprzerwową pracę systemu informatycznego w budynku zapewnia UPS o mocy 160 kW zlokalizowany we wspólnym pomieszczeniu z rozdzielnią główną. UPS gwarantuje podtrzymanie napięcia obwodów dedykowanych przez 10 min. Po tym czasie następuje uruchomienie agregatu prądotwórczego.

W budynku przewidziano obwody gniazd wtyczkowych i siły zasilane z odpowiednich rozdzielnic oraz obwody napięcia dedykowanego zasilania gniazd wtyczkowych stanowisk komputerowych (z UPS).

Obwody oświetlenia ogólnego wyprowadzono do rozdzielnic piętrowych. Typ opraw dobrano w zależności od założonej wartości natężenia oświetlenia.

Dla ciągów komunikacyjnych całego obiektu wykonano oświetlenie awaryjne z wykorzystaniem opraw wyposażonych w inwertery.

Jako system dodatkowej ochrony przed porażeniem przyjęto: połączenia wyrównawcze, szybkie samoczynne wyłączenie, wyłączniki przeciwporażeniowe różnicowo-prądowe.

Cały budynek wyposażono w instalację wykrywania i sygnalizacji pożaru z pętlowymi liniami dozorowymi w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu. Linie dozоровe doprowadzone zostały do centrali pożarowej zabudowanej w pomieszczeniu ochrony na poziomie -1. Instalacja sygnalizacji pożaru spełnia funkcje: dozоровanie poprzez odpowiednie rozmieszczenie czujek w pomieszczeniach i w przestrzeni międzystropowej, sterowanie instalacją wentylacji, sterowanie oddymianiem, sterowanie windami, automatyczna transmisja alarmu do PSP, transmisja meldunków do nadzorującego personelu technicznego, alarmowanie dźwiękiem o alarmie.

Dla sterowania klapą oddymiania (i przewietrzania) w klatce schodowej przewidziano centralę z silownikiem napędu klapy oraz kompletem akumulatorów i przycisków oddymiania (montowane na każdej kondygnacji) i przewietrzania (montowany na +5, +3 i 0), a także silownikami napędu drzwi wyjściowych z klatek schodowych.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obiektu zainstalowano zespół kamer telewizyjnych umieszczonych dla obserwacji terenu, wejść do budynku oraz komunikacji wewnętrznej budynku.

Wykonany w budynku system kontroli dostępu obejmuje system kontroli przejść ewakuacyjnych i technicznych.

W garażu zainstalowano instalację wykrywania tlenku węgla.

Obiekt wyposażony został w instalację sieci telefonicznej obejmującą centralę telefoniczną zlokalizowaną na poziomie -1 oraz rozprowadzoną z niej sieć – kable 2x Kabel U/UTP 50 par kat.3, na każdą kondygnację do paneli telefonicznych 50 portowych w szafach strukturalnych na poszczególnych piętrach. Z szaf strukturalnych sieć telefoniczną rozprowadzono na poszczególne kondygnacje, za pomocą poziomej sieci strukturalnej do gniazd RJ45 CAT6 w boksach

podłogowych i ściennych zespołów gniazd wykonanych w ramach aranżacji tych poziomów budynków. Dodatkowo równolegle od centrali telefonicznej do tych samych szaf strukturalnych doprowadzono kabel światłowodowy XG/OM3 uniwersalny, 12x50/125/250µm, luźna tuba, żel, ULSZH.

Gwarancja i rękojmia

Z uwagi na to, że w 2015 r. zrealizowano aranżację kond. +3, roboty te objęte są gwarancją jakości i rękojmią za wady udzieloną przez wykonawców tych prac:

- FRAM-BUD” sp. o.o. – roboty budowlane (okres gwarancji i rękojmi wynosi 36 miesięcy);
- Totus Control sp. z o.o. – instalacje słaboprądowe wraz z instalacją oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego (okres gwarancji i rękojmi wynosi 36 miesięcy);
- LT Service sp. z o.o. – instalacje elektryczne i sanitarne (okres gwarancji i rękojmi wynosi 36 miesięcy);
- Verbicom S.A. – instalacja okablowania strukturalnego, sieć LAN i instalacja telefoniczna (okres gwarancji i rękojmi wynosi 60 miesięcy);
- SCALA s.c. – dostawa i ułożenie wykładziny dywanowej (okres gwarancji i rękojmi wynosi 36 miesięcy).

Ponadto, w dniu 21 października 2015 r. Zamawiający zawarł z wykonawcą Segmentu „A” – firmą WARBUD S.A. porozumienie obejmujące wymianę wieży chłodniczej producenta DECSA typu REF-C-032 na wieżę wyparną producenta EVAPCO typu LSWA 58A z wyposażeniem dodatkowym oraz uruchomieniem i pasywacją bierną ocynku.

Prace związane z montażem i uruchomieniem wieży chłodniczej producenta Prace objęte porozumieniem z dnia 21 października 2015 r., w tym nowa wieża chłodnicza typu LSWA 58A wraz z wyposażeniem dodatkowym objęta jest 48 miesięczną gwarancją jakości i rękojmią za wady udzieloną przez WARBUD S.A.

2.3. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404 (Segment B)

Segment B jest kolejnym zrealizowanym budynkiem, kontynuacją założenia na które składają się trzy segmenty (oznaczone jako A, B i C) posadowione na wspólnej płycie, pod którą zaprojektowano wspólny parking dla samochodów osobowych.

Opis ogólny budynku

Budynek biurowy 6-kondygnacyjny, z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej, usytuowany wzdłuż ul. 28 Czerwca 1956 r.

Budynek zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III oraz klasy odporności ogniowej B.

Zasadniczym elementem każdej kondygnacji jest trzon komunikacyjno - techniczny, usytuowany w jej centralnej części, mieszczący: klatki schodowe ewakuacyjne, windy wraz z komunikacją ogólną, zaplecze sanitarne (toalety) oraz szachty instalacyjne. Podziemny parking samochodów dla osobowych obsługiwany jest przez niezależną rampę wjazdową. Na tym poziomie umieszczono także pomieszczenia gospodarcze, przyłącza wody, rozdzielni elektrycznych i UPS, VRV, pomieszczenie dla obsługi obiektu i ochrony z WC (monitoring, oprzyrządowanie pomiarowo-kontrolne, serwerownia główna).

Parking jest zamykany opuszczaną bramą segmentową. Poziom garażu obsługują dwie windy osobowa i osobowo-towarowa o napędzie elektrycznym oraz jedna klatka schodowa.

Wszystkie kondygnacje budynku są dostępne dla osób niepełnosprawnych. Na dachu segmentu umieszczono urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, montowane na konstrukcji stalowej wyprowadzonej 30 cm ponad dach. Całość urządzeń obudowana jest ażurową ścianką z elementów stalowych.

Parter to hall wejściowy z recepcją, windy, toalety, wyjścia ewakuacyjne i przestrzeń biurowa.

Typowa kondygnacja powtarzalna budynku to zgrupowana wokół trzonu komunikacyjnego i technicznego powierzchnia biurowa. W środkowym „trakcie” komunikacyjno - technicznym zawierającym klatkę schodową ewakuacyjną zlokalizowano pomieszczenia pomocnicze, socjalne i zaplecza kuchenne. Na kond. +2 zlokalizowano salkę konferencyjną. Do niezbędnego minimum ograniczono powierzchnie użytkowane wspólnie przez najemców – hall windy, klatkę schodową oraz toalety. Wysokość użytkowa: 2.70 m w świetle pomieszczenia: 3,22 m między poziomem wykończeniowym podłogi technicznej (podniesionej) a stropem.

W budynku wykonano aranżację kondygnacji 0, +2, +5 oraz częściowo kond. +1 i +3

Architektura budynku

Kondygnację parteru zaprojektowano i wykonano, jako całkowicie przeszkloną ścianę, lekko cofniętą w stosunku do płaszczyzny górnych kondygnacji. Słupy żelbetowe znajdujące się w płaszczyźnie elewacji parteru zostały ocieplone i obłożone nieprzezroczystym szkłem. Wejście główne do budynku zaprojektowano i wykonano w okładzinie z kamienia naturalnego.

Elewacje wyższych kondygnacji zaprojektowano i wykonano jako jednorodny rytm przeszklonej ściany przedzielonej pełnym kompozytowym panelem z polietylenu, a gzymsy międzykondygnacyjne, ściana attyki wykonane są z blachy aluminiowej.

Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa, malowana proszkowo w kolorze antracytowym RAL 7016. Przyjęto profile systemowe wykonane z aluminium. Parapety oraz opierzenia wykonane z blachy aluminiowej kolor RAL 7030.

Parametry techniczne budynku biurowego – Segment B:

✓ powierzchnia zabudowy	821,69 m ²
✓ powierzchnia użytkowa	5 585,81 m ²
✓ kubatura	17 733,30 m ³

Budynek został wyposażony w poniższe instalacje (systemy):

- brama garażowa segmentowa Hormann seria 50 typu SPU F42 (1 szt.);
- drzwi automatyczne rozsuwane w FDI z napędem record STA20 (1 kpl.);
- przeciwpożarowa brama typu mcr TLB z drzwiami ppoż typu mcr ALPE EI60 (1 szt.);
- drzwi ppoż. Dierre;
- dźwigi osobowe firmy Schindler (2 szt.);
- gaśnice i hydranty.

Instalacje sanitarne

- centralnego ogrzewania grzejnikowego pomieszczeń technicznych i toalet;
- instalacja ciepła technologicznego;
- instalacja wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i wody p.poż.;
- instalacja kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa;
- kable grzewcze na instalacjach w garażu i na dachu;
- instalacja klimatyzacji pomieszczeń serwerowni i instalacja chłodzenia systemu VRV III:
 - o Wieża chłodnicza LSWA 87A, Producent EVAPCO,
 - o Wymiennik ciepła ALVA LAVAL typ TL6-BFG-61/0,4-316-EPDMP
 - o Pompa skroplin AQUALIFT F Compact
 - o Jednostki wewnętrzne FXSQ25P, FXSQ32P, FXSQ40 (firmy Daikin)
 - o Jednostki zewnętrzne RWEYQ8PT7Y1B, RWEYQ10T7Y1B (firmy Daikin)
 - o Jednostki wewnętrzne FTXS50K i zewnętrzne RXS 50S systemu SPLIT (firmy Daikin)
 - o Jednostki wewnętrzne FTX 35S i zewnętrzne RXS 35L systemu SPLIT (firmy Daikin)
 - o Agregaty skraplające do chłodziń central wentylacyjnych ERQ200A7W1B (firmy Daikin)
 - o Pompy instalacji c.o. i c.t. STRATOS 40 (firmy WILO)
 - o Naczynia wzbiorcze REFLEX
 - o Zawór bezpieczeństwa SYR 1915 fi 1”
 - o Stacja uzdatniania wody firmy INWATER
- wentylacji mechanicznej:
 - o Centrale wentylacyjne Swegon GOLD: RX 40, 05 SD, 08 SD
 - o Centrala wentylacyjna Samsung seria RHF 100EE
 - o Wentylatory dachowe, osiowe oraz kanałowe
 - o Kurtyna powietrzna wodna typu Defender 150WHN Euro Heat
- system odwodnienia liniowego z pompą.

Na kondygnacji -1 Segmentu B zlokalizowano rozdzielacz ciepła technologicznego, zasilany zewnętrzną niskoparametrową instalacją ciepłą. Wykonano trzy obiegi grzewcze: nagrzewnice w centralach wentylacyjnych wraz z nagrzewnicami w kurtynach powietrza, wymiennik ciepła na systemie VRV, obieg centralnego ogrzewania.

Dla pokrycia potrzeb cieplnych poszczególnych pomieszczeń technicznych w piwnicy oraz komunikacji, pomieszczeń WC na kondygnacjach biurowych, w okresie grzewczym wykonano instalację centralnego ogrzewania, wyposażoną w grzejniki z zaworami i głowicami termostatycznymi.

Pokrycie strat ciepła w okresie zimowym oraz zysków ciepła w okresie letnim zapewni system VRV III firmy DAIKIN oparty na skraplaczach chłodzonych wodą. W pomieszczeniach znajdują się klimatyzatory freonowe z podsysaniem świeżego powietrza. Źródłem energii w okresie zimowym jest wymiennik ciepła zasilany wodą z rozdzielacza c.t. W okresie letnim źródłem chłodzenia dla wody obiegowej zasilającej jednostki wewnętrzne VRV jest zamknięta chłodnia wieżowa, a dla jednostek zewnętrznych systemu VRV pętla wodnego roztworu 40 % glikolu zasilająca chłodnię wieżową.

Potrzeby wentylacyjne budynku zapewnią układy wentylacyjne z podziałem funkcjonalnym. Wszystkie centrale obsługujące budynek ze względu na hałas, zamontowano na dachu. Czerpanie świeżego powietrza odbywa się bezpośrednio przez centrale. Wyrzut powietrza zużytego odbywać się będzie bezpośrednio przez centrale. Zamontowano dwie centrale wentylacyjne firmy SWEGON dla potrzeb

powierzchni biurowych oraz jedną na potrzeby lokalu gastronomicznego na kond. 0.

Również w jednym z pomieszczeń biurowych na kond. 0 (Poczekalnia BOK) zamontowana została centrala wentylacyjna firmy Samsung.

Instalacją klimatyzacji objęte są pomieszczenia serwerowni. Natomiast w celu zapewnienia optymalnej temperatury nawiewu w centralach klimatyzacyjnych wykonano niezależny system chłodzenia powietrza przy pomocy agregatów skraplających.

Budynek zasilany jest w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy 28 Czerwca 1956 r. Przyłącze zostało wprowadzone do pomieszczenia wodomierzowego w garażu budynku.

Ciepła woda jest realizowana przez przepływowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej.

Instalacja p.poż. obwodowa zasilana z przyłącza, prowadzona jest pod stropem kondygnacji -1.

Instalacja wody technologicznej zapewnia zasilanie wieży chłodniczej.

Technologia wymaga zastosowania stacji uzdatniania wody.

Końcowym odbiornikiem ścieków sanitarnych odprowadzanych z budynku jest istniejąca komora kanalizacji sanitarnej znajdująca się na działce Zamawiającego.

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej fi 0,50 m przebiegający w ulicy Samotnej. Ścieki odprowadzone są systemem instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie skroplin z agregatów wewnętrznych, pompowe do pionów kanalizacyjnych w węzłach sanitarnych.

Instalacje elektryczne:

- WLZ (wewnętrzne linie zasilające) rozdzielnice w budynku,
- główny wyłącznik prądu,
- instalacje elektryczne gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia i siły,
- zasilacz bezprzerwowy Green Force MAX 120 kVA firmy Delta Power,
- instalacje elektryczne napięcia dedykowanego dla gniazd wtyczkowych sieci komputerowej,
- instalację oświetlenia ogólnego wewnętrzne i zewnętrzne,
- instalację oświetlenia awaryjnego wraz z centralą sterującą C-RUBIC firmy AWEX,
- instalację uziemień, odgromową i połączeń wyrównawczych,
- instalację okablowania strukturalnego LAN i telefoniczna,
- instalacje wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – INTEGRAL IP MX firmy Schrack Seconet),
- system sterowania oddymiania grawitacyjnym klatek schodowych (System Sterowania Oddymianiem – AFG-2004/8A 1L2G z akumulatorami),
- system kontroli dostępu (System Kontroli Dostępu – system AC 2000 firmy CEM Systems),
- klapy i zawory ppoż firmy MERCOR,
- system domofonowy i interkomowy – COMMEND (centralka systemu znajduje się w Segmencie A),
- system telewizji dozorowej (System Telewizji Dozorowej – rejestratory IP TVN-2016-4TE firmy UTC Fire & Security wraz z kamerami zewnętrznymi i wewnętrznymi),

- system detekcji niebezpiecznych gazów (tlenku węgla) – GAZEX,
- system BMS oparty o sterowniki firmy WAGO i oprogramowanie ASIX firmy ASKOM.

Zasilanie podstawowe to sieć niskiego napięcia w układzie TN-S. Rozdzielnica główna zlokalizowana w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie -1 (garaż) zasila odbiory na wszystkich kondygnacjach budynku. W wyposażeniu rozdzielnic przewidziano: główny wyłącznik elektryczny, wyłącznik pożarowy, zabezpieczenie przeciwprzepięciowe, zabezpieczenie WLZ rozdzielnic kondygnacyjnych, rozdzielnic klimatyzacji (poziom +6 oraz -1).

Dla zapewnienia gwarantowanego napięcia przewidziano zasilanie z agregatu prądotwórczego umieszczonego na zewnątrz budynku – wspólnego dla segmentu A i B.

Bezprzerwową pracę systemu informatycznego w budynku zapewnia zasilanie bezprzewodowe z UPS zlokalizowanego we wspólnym pomieszczeniu z rozdzielnią główną. UPS gwarantuje podtrzymanie napięcia obwodów dedykowanych przez 10 min. Po tym czasie następuje uruchomienie agregatu prądotwórczego.

W budynku przewidziano obwody gniazd wtyczkowych i siły zasilane z odpowiednich rozdzielnic oraz obwody napięcia dedykowanego zasilania gniazd wtyczkowych stanowisk komputerowych (z UPS).

Obwody oświetlenia ogólnego wyprowadzono do rozdzielnic piętrowych. Typ opraw dobrano w zależności od założonej wartości natężenia oświetlenia.

Dla ciągów komunikacyjnych całego obiektu wykonano oświetlenie awaryjne z wykorzystaniem opraw wyposażonych w inwertery.

Jako system dodatkowej ochrony przed porażeniem przyjęto: połączenia wyrównawcze, szybkie samoczynne wyłączenie, wyłączniki przeciwporażeniowe różnicowo-prądowe.

Cały budynek wyposażono w instalację wykrywania i sygnalizacji pożaru z pętlowymi liniami dozorowymi w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu. Linie dozorowe doprowadzone zostały do centrali pożarowej zabudowanej w pomieszczeniu ochrony na poziomie -1. Instalacja sygnalizacji pożaru spełnia funkcje: dozоровania poprzez odpowiednie rozmieszczenie czujek w pomieszczeniach i w przestrzeni międzystropowej, sterowanie instalacją wentylacji, sterowanie oddymianiem, sterowanie windami, automatyczna transmisja alarmu do PSP, transmisja meldunków do nadzorującego personelu technicznego, alarmowanie dźwiękiem o alarmie.

Dla sterowania klapą oddymiania (i przewietrzania) w każdej klatce schodowej przewidziano centralę z silownikiem napędu klapy oraz kompletem akumulatorów i przycisków oddymiania (montowane na każdej kondygnacji) i przewietrzania (montowany na +5, +3 i 0), a także napędami drzwiami do drzwi wyjściowych z klatek schodowych.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obiektu zainstalowano zespół kamer telewizyjnych umieszczonych dla obserwacji terenu, wejść do budynku oraz komunikacji wewnętrznej budynku.

Wykonany w budynku system kontroli dostępu obejmuje system kontroli przejść ewakuacyjnych i technicznych.

W garażu zainstalowano instalację wykrywania tlenku węgla.

Z pomieszczenia GPD – centrali telefonicznej zlokalizowanego w budynku nr 406 do pomieszczenia ochrony na kond. -1 w budynku nr 404 doprowadzono 24-włóknowy kabel światłowodowy wielomodowy oraz trzy 100-parowe kable telekomunikacyjne kat. 3.

Segment B obsługiwany jest przez centralę telefoniczną zlokalizowaną na poziomie -1 w Segmencie A.

Na każdej kondygnacji od 0 do +5 wykonano instalację lokalnych punktów dystrybucyjnych zlokalizowanych w IT-room'ach piętrowych. W każdym z piętrowych punktów dystrybucyjnych zakończono medium optyczne – 2 kable w osłonie trudnozapalnej typu ULSZH z 12 włóknami wielomodowymi o rdzeniu 50/125 μm OM3 w buforze 250 mm, wieloparowy kabel telekomunikacyjny – 2 kable 50-parowe kat. 3 w osłonie zewnętrznej trudnozapalnej LSZH o konstrukcji wewnętrznej 2x25 par (2 niezależne wiązki) oraz 4 ekranowane kable skrętkowe 4-parowe kat. 7A konstrukcji S.FTP z osłoną zewnętrzną trudnozapalną (LSFZH).

W ramach robót budowlanych związanych z realizacją Segmentu B połączono w jeden system instalację pożarową prowadzoną w garażach Segmentu A i B, zintegrowano obie centrale pożarowe INTEGRAL – firmy Schrack Seconet oraz zainstalowano program Secolog stanowiący wspólne oprogramowanie dla obu systemów sygnalizacji pożaru.

Ponadto, oprogramowanie Secolog zostało zintegrowane z systemem BMS wykonanym w Segmencie B.

Gwarancja i rękojmia

Budynek wraz z wykonanymi w nim instalacjami objęty jest 60 miesięczną gwarancją jakości i rękojmią za wady udzieloną przez jego wykonawcę – WARBUD S.A., liczoną od daty odbioru tj. 21.10.2014 r.

W roku 2015 r. wykonano prace aranżacyjne na:

- części kond. 0 (z wyłączeniem lokalu gastronomicznego) i części kond. +1 objęte są 60 miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę – Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o.;
- części kond. +2 (z wyłączeniem wykładziny dywanowej) objęte są 48-miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę – Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o.;
- części kond. +2 związane z dostawą i ułożeniem wykładziny dywanowej objęte są 36 miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę – Patryk Maligranda „SCALA”;
- kond. +5 objęte są 36 miesięczną gwarancją jakości i rękojmią udzieloną przez najemcę – SIGNAL FINANCE Sp. z o.o., który zlecił ich wykonanie.

W roku 2016 r. wykonano prace aranżacyjne na:

- części kond. +3 objęte są 36 miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez ich wykonawcę – Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o.;

2.4. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, o powierzchni użytkowej 1.756,80 m², 4 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z 3 wejściami, dwie klatki schodowe.

Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje (systemy):

- instalacje sanitarne:
 - centralnego ogrzewania z węzła ciepłego;
 - ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych, zimnej wody i ppoż.;
 - gaśnice i hydranty;
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - wentylacji mechanicznej wywiewnej - centrale nawiewne zlokalizowane w aneksach kuchennych na kondygnacjach od 0 do +3. Centralka nawiewna Salda OAT200/3000 – 4 [szt.];
 - klimatyzacji typu Split FTXK-AW/S+RXK-A (jedn. wewn. i zewn. – 3 kpl.) – urządzenia objęte są 36 miesięczną gwarancją i rękojmią udzieloną przez wykonawcę instalacji – LT SERVICE Sp. z o.o. liczoną od daty odbioru, tj. 20.04.2016 r.;
- instalacje elektryczne silnopiętne, w tym oświetlenie awaryjne;
- instalacje słaboprądowe: instalacja okablowania strukturalnego LAN, telefoniczna, oddymiania, domofonowa, telewizji dozorowej.

2.5. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398B tzw. Trafo House

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, o powierzchni użytkowej 432,90 m², 3 kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z 2 wejściami, dwie klatki schodowe. W piwnicy znajduje się węzeł ciepły obsługujący wszystkie budynki PPTP.

Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje (systemy):

- instalacje sanitarne:
 - centralnego ogrzewania z węzła ciepłego;
 - zimnej wody i ppoż., ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczy elektrycznych;
 - gaśnice i hydranty;
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - wentylatory mechaniczne zamontowane w toaletach;
 - klimatyzacji typu Split (jedn. wewn. – 4 szt. i zewn.- 2 szt.)
Jednostka zewnętrzna Producent: LG Model FM30 AH ue3 – 1 [szt.]
Jednostki wewnętrzne Producent: LG Model MC12 AHM rvu1 – 4 [szt.]
- instalacje elektryczne silnopiętne, w tym oświetlenie awaryjne;
- instalacje słaboprądowe: okablowania strukturalnego LAN, telefoniczna, domofonowa, system sygnalizacji włamania i napadu, instalacja telewizji dozorowej.

2.6. Opis stanu istniejącego – budynek zlokalizowany przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400

Budynek o przeznaczeniu biurowym z pomieszczeniami na wynajem, o powierzchni użytkowej 2.056,44 m², 5 kondygnacyjny z podpiwniczeniem, z 2 wejściami, wyposażony w jedną windę osobową i dwie klatki schodowe.

Obecnie w budynku oraz przylegającym terenie zewnętrznym prowadzone są roboty remontowe – budowlane prowadzone przez Generalnego Wykonawcę w

osobie spółki Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o.;
- zakończenie prac przewiduje się w terminie: styczeń 2018 r.

Wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne.
W budynku nie zmienia się sposobu użytkowania i nadal będzie on pełnił funkcję biur do wynajęcia.

Zaprojektowano nowe wejście o współczesnej formie, wyposażone w podnośnik dla osób niepełnosprawnych.

Na każdej kondygnacji naziemnej zaprojektowano nowy węzeł higieniczno-sanitarny z wc przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych. Sanitariaty wyposażono dodatkowo w kabiny prysznicowe przeznaczone dla rowerzystów. Zaprojektowano także kuchnię z aneksem jadalnym dla najemców, i pomieszczenia gospodarcze.

Każda kondygnacja posiada wydzielony IT-room z pionowym szachtem instalacyjnym, i rozdzielnią elektryczną piętrową.

Poziom piwnic – przewiduje się przeprowadzenie prac budowlano remontowych, i pozostawienie obecnej funkcji tych pomieszczeń czyli pom. magazynowych i technicznych.

Parametry techniczne Budynku:

✓ powierzchnia zabudowy	396,50 m ²
✓ powierzchnia całkowita	2.397,70 m ²
✓ powierzchnia użytkowa	2081,41 m ²
✓ kubatura	6.555,00 m ³

2.7. Opis stanu istniejącego – budynek usługowo-biurowy z parkingiem podziemnym zlokalizowany przy ul. Za Bramką 1

Budynek usługowo-biurowy z parkingiem podziemnym zlokalizowany jest w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1, na działkach numerach ewid. 25/2 ark. 16 oraz 21/1, 21/2, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 26/6, 26/8 ark. 29 obręb 51.

Program użytkowy Budynku obejmuje następujące funkcje:

Parter: od strony ul. Za Bramką funkcja reprezentacyjna związana z głównym wejściem do budynku i lokale usługowe (gastronomiczne) przeznaczone na wynajem; w głębi założenia, w obszarze określonym w MPZP, garaż dla samochodów osobowych z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi.

Piętra +1, +2 i +3: powierzchnie usługowe - biurowe przeznaczone na wynajem.

Dach budynku: wydzielona przestrzeń techniczna na instalacje

Kondygnacje podziemne: garaż dla samochodów osobowych oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Parametry techniczne Budynku:

✓ powierzchnia zabudowy	2.938,00 m ²
✓ powierzchnia całkowita	18.388,00 m ²
✓ powierzchnia usługowa	389,00 m ²
✓ powierzchnia biurowa	4.445,00 m ²
✓ kubatura	69.127,00 m ³

Wykonawcą Budynku jest Konsorcjum: Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o. (Lider konsorcjum) o Aldesa Construcciones S.A. (Konsorcjant). Budynek został oddany do użytku w styczniu 2017 r. Termin ukończenia świadczenia przez

okres 12 miesięcy przez Wykonawcę usług facility managera, upływa w dniu 31 stycznia 2018 r.

Obiekt został zaprojektowany i wykonany w standardzie biurowca klasy A. Budynek wykonany jest jako 7-kondygnacyjny gdzie na poziomach poniżej terenu znajdują się garaże (kondygnacje -3, -2, -1 oraz częściowo poziom parteru), część usługowa i ogólnodostępna – parter oraz część biurowa wraz zapleciami socjalno-sanitarnymi – kondygnacje +1, +2, +3. Na dachu wydzielono zabudową attyki odpowiednio wygłuszoną część techniczną dla urządzeń instalacji: źródła chłodu, wentylatorów oddymiających strefę garaży, wentylatorów wentylacji bytowej garaży, centrale wentylacyjne obsługujące powierzchnie biurowe i wybrane pomieszczenia administracyjne na parterze, wentylatory wyciągowe z poszczególnych pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w części garażowej i na parterze bądź wyrzutnie w przypadku zastosowania wentylatorów kanałowych, wentylatory wyciągowe ze śmietnika, pom. porządkowych, pom. WC, jednostki zewnętrzne systemu chłodzenia typu split dla wybranych pom. wymagających odprowadzenia zysków ciepła oraz dla wstępnego schłodzenia powietrza zewnętrznego w centralach wentylacyjnych. Ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania w budynku wyróżniono następujące grupy funkcjonalne pomieszczeń:

- powierzchnia do wynajęcia na cele biurowe i usługowe - gastronomia,
- parking wielopoziomowy,
- przestrzeń służąca komunikacji,
- powierzchnia techniczno-magazynowa,
- zaplecza sanitarno-socjalne.

Na poziomie parkingów zlokalizowane są pomieszczenia techniczne budynku, takie jak: wydzielone pomieszczenie węzła cieplnego, wydzielone pomieszczenie przyłącza wody do budynku, pomieszczenie na zestaw hydroforowy na cele pożarowe i bytowe budynku, pomieszczenie na separator substancji ropopochodnych, pomieszczenie maszynowni systemu klimatyzacji itp. Źródłem ciepła dla budynku na potrzeby ogrzewania /co/, wentylacji /ct/ , zasilania wymiennika wody niskotemperaturowej dla potrzeb systemu klimatyzacji VRV jest węzeł cieplny jedno-funkcyjny. zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu technicznym na poziomie -1 budynku.

Budynek między innymi został wyposażony w poniższe instalacje (systemy) i urządzenia:

- brama garażowa segmentowa z drzwiami Krispol (1 szt.);
- drzwi automatyczne rozsuwane napędem elektrycznym (2 kpl.);
- przeciwpożarowe bramy zlokalizowany w hali garażowej
- drzwi ppoż i kurtyny dymowe
- dźwigi osobowe firmy Schindler (6 szt.);
- gaśnice i hydranty.

Instalacje sanitarne

- centralnego ogrzewania grzejnikowego pomieszczeń technicznych i toalet;
- instalacja wody zimnej i wody do celów p.poż.;
- instalacja kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa wraz ze zbiornikiem retencyjnym;
- instalacja podciśnieniowa odwodnienia dachów,
- instalacja wody szarej wraz z przepompownią

- instalacja nawadniania terenów zieleni,
- kable grzewcze na instalacjach w garażu i na dachu;
- separator tłuszczu
- separator substancji ropopochodnych
- instalacje i system oddymiania i przewietrzania hali garażowych
- instalacja klimatyzacji typu split w pomieszczeniach technicznych i serwerowniach
- instalacja chłodzenia i grzania systemu VRV IV (Daikin):
 - o wieże chłodnicze Producent EVAPCO – 2 [szt.],
 - o wymiennik ciepła ALVA LAVAL
 - o pompy skroplin
 - o jednostki klimatyzacyjne wewnętrzne (firmy Daikin)
 - o jednostki klimatyzacyjne zewnętrzne (firmy Daikin)
 - o agregaty skraplające do chłodziń central wentylacyjnych (firmy Daikin)
 - o pompy obiegowe na instalacjach c.o. i c.t.
 - o naczynia wzbiorcze REFLEX
 - o zawory bezpieczeństwa
 - o stacja uzdatniania wody firmy Epuro
- wentylacji mechanicznej:
 - o Centrale wentylacyjne Swegon GOLD
 - o Nawilżacze powietrza Swegon
 - o Wentylatory dachowe, osiowe oraz kanałowe
 - o Kurtyna powietrzna wodna

Instalacje elektryczne:

- WLZ (wewnętrzne linie zasilające) rozdzielnice w budynku,
 - główny wyłącznik prądu,
 - instalacje elektryczne gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia i siły,
 - instalacje zasilania gwarantowanego (bezprzerwowe zasilanie) – UPS i agregat prądotwórczy
 - instalacje elektryczne napięcia dedykowanego dla gniazd wtyczkowych sieci komputerowej,
 - instalację oświetlenia ogólnego wewnętrzne i zewnętrzne,
 - instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego wraz z centralą sterującą firmy ES System
 - instalację uziemień, odgromową i połączeń wyrównawczych,
 - instalację okablowania strukturalnego LAN i telefoniczna,
 - instalacje wykrywania i sygnalizacji pożaru (System Sygnalizacji Pożaru – UTC Fire & Security
 - system sterowania oddymiania grawitacyjnym klatek schodowych i szybów windowych
 - system kontroli dostępu (System Kontroli Dostępu – system UTC Fire & Security
 - system sygnalizacji włamania i napadu
 - klapy i zawory ppoż
 - system wideodomofonowy i interkomowy
 - system telewizji dozorowej (System Telewizji Dozorowej – firmy UTC Fire & Security wraz z kamerami zewnętrznymi i wewnętrznymi),
 - system detekcji gazów niebezpiecznych (tlenku węgla)
 - system BMS
 - agregat prądotwórczy
 - stacja transformatorowa
 - rozdzielnice niskiego napięcia
 - system przyzywowy zlokalizowany w toaletach dla osób niepełnosprawnych
- Uwaga: integralną częścią powyższego wykazu jest dokumentacja powykonawcza oraz instrukcja obsługi i eksploatacji budynku wraz z załącznikami.

Gwarancja i rękojmia

Budynek wraz z wykonanymi w nim instalacjami objęty jest 48 miesięczną gwarancją jakości i rękojmią za wady udzieloną przez jego wykonawcę – Konsorcjum: Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o. (Lider konsorcjum) o Aldesa Construcciones S.A. (Konsorcjant), liczoną od daty odbioru tj. 31.01.2017 r.

Budynek jest zarządzany przez spółkę Knight Frank Sp. z o.o.

W latach 2016 - 2017 r. wykonano prace aranżacyjne na:

- części kondygnacja 0 dwa lokale gastronomiczne
- cała kondygnacja +3 aranżacja dla MPU – Wykonawca „LEPIKO” Sp. z o.o.
- trzon B kondygnacji +2 aranżacja dla BOI i WRM – wykonawca LT Service Sp. K. Sp. z o.o. – planowany termin zakończenia 30.09.2017 r.
- trzon A kondygnacji +2 aranżacja na potrzeby najemcy Fundacja SIEPOMAGA oraz AGORA Sp. z o.o. – planowany termin zakończenia prac: lipiec 2017 r.
- trzon A kondygnacji +1 aranżacja na potrzeb najemcy Kancelaria Prawna Norek i Wspólnicy Sp. K. oraz wydzielenia 8 mikrobiur dla WDGiR UM Poznań
- kondygnacje od -3 do 0 – system parkingowy wykonany przez Green Center Sp. z o.o., a zarządzany przez Operatora spółkę eVENT S.A.

3. Zakres zadań i obowiązków Obsługi Technicznej

- 3.1. Obsługa Techniczna będzie miała za zadanie świadczenie dla Zamawiającego usługi kompleksowej obsługi technicznej Nieruchomości Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego zlokalizowanego w Poznaniu, przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 A i B, 400, 404 (Segment B) i 406 (Segment A) oraz Budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. Za Bramką nr 1.

Głównym zadaniem Obsługi Technicznej jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości poprzez systematyczne dbanie o ich właściwy stan techniczny oraz utrzymywanie ciągłej sprawności technicznej, zlokalizowanych w nich pomieszczeń, wyposażenia, urządzeń, systemów i instalacji oraz infrastruktury zewnętrznej.

Obsługa Techniczna będzie zobowiązana do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla zapewnienia pełnej funkcjonalności Nieruchomości, utrzymania ich w ciągłej sprawności w stanie zgodnym z przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu obowiązku zachowania ich odpowiedniego standardu użytkowego i szczegółowych wymagań producentów infrastruktury technicznej.

Szczegółowe wymagania producentów infrastruktury technicznej wskazano w Załącznikach nr 1 do 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).

Świadczone usługi muszą zapewniać komfort i niezakłócone warunki pracy użytkowników Nieruchomości.

Wykonanie całości usług objętych niniejszym zamówieniem, w tym nakłady robocizny i koszty dojazdów poza wyraźnie wyłączonymi, następować będzie w ramach ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego. Obsługa Techniczna w ramach ustalonego wynagrodzenia dostarczy również wszelkie narzędzia niezbędne do wykonania Umowy.

Wynagrodzenie ryczałtowe nie obejmuje:

- a) kosztów usuwania awarii obejmujących: koszty robocizny niezbędnej na faktyczne usunięcie awarii oraz koszty materiałów. Pod terminem awaria należy rozumieć nagłe i nieprzewidziane zdarzenie, które skutkuje takim naruszeniem instalacji Nieruchomości objętych przedmiotem Zamówienia, które może skutkować dalszymi uszkodzeniami lub nieprawidłową pracą urządzeń, infrastruktury technicznej i wyposażenia, a jednocześnie wymaga szybkiej naprawy lub interwencji;
- b) kosztów wykonywania kontroli instalacji oraz urządzeń budynków objętych przedmiotem Zamówienia przewidzianych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlanego (przeglądy roczne i pięcioletnie);
- c) kosztów napraw i legalizacji urządzeń podlegających prawnej kontroli metrologicznej zainstalowanych w Nieruchomościach i nie będących własnością Obsługi Technicznej;
- d) kosztów wymaganych prawem oraz wynikających z DTR urządzeń i instrukcji posiadanych przez Zamawiającego, przeglądów okresowych i serwisowych;
- e) kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych;
- f) kosztów części zamiennych;
- g) kosztów wynajmu specjalistycznego sprzętu podnośnikowego i dźwigów;
- h) kosztów materiałów budowlanych i malarskich niezbędnych do renowacji i napraw infrastruktury architektonicznej.

3.2. Do obowiązków Obsługi Technicznej należeć będzie wykonywanie w szczególności następujących czynności:

- 1) Sprawowanie stałej kontroli technicznej Nieruchomości w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, bhp, ppoż., sanitarnymi, warunkami technicznymi oraz szczegółowymi wymaganiami producentów infrastruktury technicznej wskazanymi w Załącznikach nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 2) Dokonywanie codziennej (tzn. od poniedziałku do piątku w dni robocze) kontroli wzrokowej wszystkich urządzeń i systemów zainstalowanych w Nieruchomościach.
- 3) Kontrolowanie i pisemne potwierdzanie zgodności i prawidłowości specjalistycznych przeglądów okresowych i czynności serwisowych urządzeń i systemów zainstalowanych w Nieruchomościach przeprowadzanych przez wykonawców zewnętrznych, w tym autoryzowane serwisy producentów, z warunkami technicznymi, obowiązującymi dokumentami gwarancyjnymi, przepisami oraz Załącznikami nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 4) Opracowanie w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy „Planu wraz z harmonogramem przeglądów okresowych, przeglądów gwarancyjnych i serwisowych od dnia 1.08.2017 r do dnia 31.01.2018 r.”, dla Nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r., nr 398A, 398B, 404 i 406 w oparciu o karty producentów poszczególnych urządzeń i systemów, DTR-ki, obowiązujące przepisy i warunki techniczne oraz Załączniki nr 1 do nr 8 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 5) Opracowanie w terminie do dnia 22.01.2018 r. „Planu wraz z harmonogramem przeglądów okresowych, przeglądów gwarancyjnych i serwisowych od dnia 1.02.2018 r do dnia 31.01.2020 r.”, dla Nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r., nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 oraz Nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Za Bramka nr 1 w oparciu o karty producentów poszczególnych urządzeń i systemów, DTR-ki, obowiązujące przepisy i warunki techniczne oraz Załączniki nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 6) Nadzorowanie terminów przeglądów okresowych, gwarancyjnych i serwisowych oraz uczestniczenie w każdym z nich i pisemne potwierdzanie

prawidłowości ich przeprowadzenia. Przechowywanie kopii protokołów (oryginały każdorazowo należy przekazywać Zamawiającemu).

- 7) Po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym dokonywanie napraw lub wymiany w najbliższym możliwym czasie części, które uległy uszkodzeniu – dot. budynków oraz systemów i instalacji nie objętych gwarancją i rękojmią (materiały i części zamienne przekaże Zamawiający).
- 8) Przestrzeganie postanowień wynikających z dokumentów gwarancyjnych w odniesieniu do Nieruchomości i infrastruktury.
- 9) Dokonywanie weryfikacji każdej stwierdzonej usterki/wady/awarii, również pod kątem podlegania gwarancji/rękojmi wraz ze sporządzaniem pisemnej informacji w tej sprawie i przekazaniem jej Zamawiającemu na bieżąco, jednak nie dłużej niż do 2 dni od stwierdzenia usterki.
- 10) Nadzór nad usuwaniem usterek/wad/awarii przez Gwarantów i wykonawców wskazanych przez Zamawiającego oraz pisemne potwierdzenie ich usunięcia. Oryginał potwierdzenia wraz z opisem wykonanych czynności i zastosowanych materiałów winien zostać przekazany Zamawiającemu na bieżąco, jednak nie dłużej niż do 3 dni od daty wykonywania prac przez Gwarantów/wykonawców.
- 11) W razie nagłych awarii, podjęcie natychmiastowych niezbędnych działań w celu ich usunięcia, oraz zawiadomienie Zamawiającego. Przyjazd odpowiedzialnej osoby z personelu Wykonawcy winien nastąpić w przeciągu max 2 godzin od chwili zgłoszenia lub powzięcia informacji o awarii (dot. również niedziel i świąt). W przypadku urządzeń i systemów będących na gwarancji, obowiązuje postępowanie zgodne z obowiązującą procedurą zgłaszania usterek zawartą w Załącznikach nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 12) Regularna, tj. nie rzadziej niż jeden raz w tygodniu doraźna kontrola/serwis/przeгляд techniczny Nieruchomości oraz ich infrastruktury i wyposażenia mająca ocenić ich stan techniczny oraz zapewnić komfort, bezpieczeństwo i prawidłowe parametry poszczególnych elementów Nieruchomości i wyposażenia. Każdorazowe sporządzanie sprawozdań z takiej kontroli wraz z przekazaniem takiego sprawozdania w terminie max 3 dni od daty przeprowadzonej kontroli.
- 13) Bieżące monitorowanie stanów technicznych urządzeń i instalacji.
- 14) Utrzymywanie sprawności infrastruktury w zakresie możliwych do osiągnięcia nastaw, regulacji, wydolności systemów i instalacji z uwzględnieniem panujących warunków zewnętrznych i wewnętrznych umożliwiających utrzymywanie parametrów komfortu Nieruchomości.
- 15) Codzienna kontrola rejestratorów temperatury powietrza w pomieszczeniach UPS i VRV oraz dokonywanie analizy wskazań rejestratorów i w razie stwierdzenia nieprawidłowości natychmiastowe zgłoszenie ich Zamawiającemu. Miesięczne odczyty z rejestratorów temperatury wraz z analizą stanowią załączniki do comiesięcznych raportów opracowywanych przez Wykonawcę.
- 16) Utrzymanie sprawności technicznej infrastruktury technicznej Nieruchomości w zakresie możliwych do osiągnięcia nastaw, regulacji, wydolności systemów i instalacji z uwzględnieniem panujących warunków zewnętrznych i wewnętrznych umożliwiających utrzymanie parametrów komfortu funkcjonowania Nieruchomości i Wyposażenia.
- 17) Wymiana i magazynowanie (w miejscu wskazanym przez Zamawiającego) zużytych źródeł światła , aż do momentu ich przekazania jednostce uprawnionej zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.).
- 18) Dokonywanie bieżących napraw i drobnych remontów elementów infrastruktury technicznej i wyposażenia Nieruchomości, w tym:
 - konserwacja i naprawa pomieszczeń (np. ścian, sufitów, podłóg, schodów, drzwi, okien, rolet);
 - konserwacja i naprawy wyposażenia biurowego (mebli, biurek, szaf, kontenerów, krzeseł itp.), wymiana elementów eksploatacyjnych;

- konserwacja i naprawa pozostałego wyposażenia ruchomego wewnątrz Nieruchomości;
 - pełen zakres usług „złotej rączki”;
 - dokonywanie konserwacji oraz drobnych napraw stolarki i ślusarki należącej do struktury Nieruchomości.
- 19) Dokonywanie uruchomień testowych miesięcznych agregatu prądotwórczego przez personel Obsługi Technicznej posiadający odpowiednie uprawnienia.
 - 20) Współdziałanie w procesie przekazywania i odbioru powierzchni od-do najemców w zakresie elementów infrastruktury i wyposażenia.
 - 21) Przygotowanie niezbędnych dokumentów tj. opis i kosztorys, umożliwiających Zamawiającemu ewentualne dochodzenie roszczeń w zakresie składników Infrastruktury od najemców.
 - 22) Obsługa układów pomiarowych dostarczanych mediów i ustalanie obciążeń dla odbiorców mediów według zatwierdzonych przez Zamawiającego kryteriów.
 - 23) Dokonywanie odczytów zużycia mediów przez poszczególnych najemców i Nieruchomości na podstawie odczytów liczników oraz autoryzacja kosztów wskazanych w umowach na dostawę mediów i w dostarczonych fakturach okresowych.
 - 24) Prowadzenie ewidencji miesięcznego zużycia energii elektrycznej, wody i ciepła. Oryginały ewidencji Obsługa Techniczna zobowiązana jest dołączać do każdego raportu miesięcznego.
 - 25) Analizowanie zużycia energii elektrycznej i innych mediów. Informację w tej sprawie, Obsługa Techniczna przedkłada Zamawiającemu w ciągu 3 dni od zakończenia weryfikacji.
 - 26) Autoryzacja i prowadzenie ewidencji pozostałych kosztów związanych z obsługą i eksploatacją infrastruktury.
 - 27) Obsługa Techniczna zobowiązana jest do zapewnienia obsługi wyposażenia Nieruchomości w wymaganym komforcie, przy zachowaniu niezakłóconych warunków pracy użytkowników nieruchomości oraz bezpieczeństwa i prawidłowych parametrów pracy poszczególnych elementów Nieruchomości.
 - 28) W toku realizacji Umowy, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia rzeczy (w tym urządzeń bądź ich części) przez Obsługę Techniczną, do doprowadzenia do stanu pierwotnego poprzez naprawę lub wymianę na nowe na swój koszt.
 - 29) Każdorazowo po zakończeniu prac wykonywanych w ramach Umowy – na swój koszt i własnym staraniem Obsługa Techniczna zobowiązana jest uporządkować miejsce wykonywania przedmiotu umowy, usunąć wszelkiego rodzaju odpady i śmieci, w tym zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.).
 - 30) Udział w spotkaniach oraz wyjaśniania w trakcie spotkań wszelkich wątpliwości związanych z wykonaniem Umowy.
 - 31) Czynne uczestnictwo w pracach i czynnościach odbiorowych związanych z przekazaniem Zamawiającemu przez Konsorcjum: Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o. (Lider konsorcjum) i Aldesa Construcciones S.A. (Konsorcjant) Budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu, przy ul. Za Bramką 1. Usługa facility managera (Obsługi Technicznej Budynku) świadczona przez Konsorcjanta upływa w dniu 30.01.2018 r. Wykonawca sporządzi w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty zakończenia tych czynności raport przedstawiający stan techniczny Budynku wraz z wykazem stwierdzonych wad i usterek.

3.3. Obsługa Techniczna zobowiązuje się do:

- 1) Natychmiastowego pisemnego informowania Zamawiającego o zdarzeniach powodujących lub mogących powodować szkodę w Nieruchomości czy Budynku lub odpowiedzialność majątkową Zamawiającego (nie później niż w dniu stwierdzenia zdarzenia).

- 2) Niezwłocznego pisemnego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach nagłych dot. Nieruchomości, których nie można było wcześniej przewidzieć (nie później niż w dniu stwierdzenia zdarzenia).
- 3) Sporządzania i przedkładania Zamawiającemu w ciągu 7 dni od sporządzenia, oryginałów, protokołów z przeglądów Nieruchomości w zakresie i terminach wskazanych w Załącznikach nr 1 do nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (Część III SIWZ).
- 4) Udzielania Zamawiającemu odpowiedzi na zadawane pytania związane z wykonaniem przedmiotu umowy (zarówno w trakcie obowiązywania Umowy, jak i po jej zakończeniu) – nie później w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania zapytania, wysyłając odpowiedzi wraz z zapytaniem do Zamawiającego (pisemnie lub e-mailem).
- 5) Podjęcia działań eksploatacyjnych/konserwacyjnych w przypadku awarii – w dniach wolnych od pracy w rozumieniu ustawy o dniach wolnych od pracy z dnia 18 stycznia 1951 r. (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 90).
- 6) Przyjmowania zgłoszeń użytkowników, najemców i niezwłoczne podejmowanie działań w zakresie którego dotyczą zgłoszenia, z powiadomieniem o tym Zamawiającego.
- 7) Powiadamiania służb interwencyjnych i serwisów zewnętrznych.
- 8) Potwierdzania każdej z prowadzonych czynności na piśmie za pomocą ewidencji zawierającej datę, określenie czynności i podpis sporządzającego, a w przypadku gdy czynności realizowane są przez podmioty trzecie, Obsługa Techniczna zobowiązana jest uzyskać od tych podmiotów protokół sporządzony według powyższych zasad, i następnie na protokole potwierdzić wykonanie i prawidłowość wykonania czynności.
- 9) Wykonywania wszelkich poleceń Zamawiającego oraz wyznaczonych przez niego przedstawicieli, w zakresie związanym z utrzymaniem właściwego stanu technicznego Nieruchomości.

W przypadku prowadzenia prac inwestycyjnych, remontowych na Nieruchomości, Obsługa Techniczna zobowiązana jest na każde żądanie Zamawiającego do uczestniczenia w pracach komisji odbioru inwestorskiego oraz rozruchach zainstalowanych urządzeń i instalacji zapewniając uczestnictwo osoby uprawnionej w przedmiotowej branży, z personelu technicznego.

UWAGI:

Specjalistyczne przeglądy okresowe urządzeń i systemów zainstalowanych w budynkach PPTP przeprowadzane są przez wykonawców zewnętrznych, w tym autoryzowane serwisy producentów, działające na bezpośrednie zlecenie Zamawiającego.

W szczególności, zestawienie czynności serwisowych przeprowadzanych przez autoryzowane serwisy producentów, działające na bezpośrednie zlecenie Zamawiającego zawiera:

- „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 406 przez WARBUD S.A. Załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia;
- „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 404 przez WARBUD S.A. z jej aktualizacją opracowaną przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o. Załącznik nr 2 do Opisu Przedmiotu Zamówienia;
- Porozumienie do Umowy nr 1/2010/ZP/WCWI/PPTP z 13 lipca 2010 r. zawarte pomiędzy WCWI i WARBUD S.A. w dniu 21.10.2015 r. w sprawie wymiany wieży chłodniczej w budynku nr 406. Dokumentacja powykonawcza. Załącznik nr 10 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.
- „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych – Budowa parkingu i budynku usługowo-biurowego w lokalizacji przy ul. Za

Bramką w Poznaniu”. opracowana dla budynku przez Aldesa Polska z jej aktualizacją opracowaną przez Lepiko Sp. z o.o. Załącznik nr 11 do Opisu Przedmiotu Zamówienia:

Ponadto, Zamawiający zleca zewnętrznym serwisom okresowe przeglądy i konserwacje systemów słaboprądowych, klimatyzatorów typu split, wentylacji mechanicznej i oświetlenia awaryjnego w budynkach nr 398A i B oraz 404 i 406.

4. Wymagania dotyczące wykonania Usługi

4.1. Terminy i zakresy realizacji usługi Obsługi Technicznej Nieruchomości

4.1.1. Obsługa Techniczna Nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu

A) przy ul. 28 Czerwca 1956 r.:

- Budynek biurowy nr 398A;
- Budynek biurowy nr 398B (Trafo House);
- Budynek biurowy nr 404 (Segment B) i
- Budynek biurowy nr 406 (Segment A)

która będzie świadczona przez Wykonawcę w terminie od dnia 1.08.2017 r. do 31.01.2018 r.

4.1.2. Obsługa Techniczna Nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu

A) przy ul. 28 Czerwca 1956 r.:

- Budynek biurowy nr 398A;
- Budynek biurowy nr 398B (Trafo House);
- Budynek biurowy nr 400
- Budynek biurowy nr 404 (Segment B) i
- Budynek biurowy nr 406 (Segment A)

która będzie świadczona przez Wykonawcę w terminie od dnia 1.02.2018 r. do 31.01.2020 r.

B) przy ul. Za Bramką nr 1

- Budynek usługowo – biurowy z parkingiem podziemnym (Za Bramką nr 1)

która będzie świadczona przez Wykonawcę w terminie od dnia 1.02.2018 r. do 31.01.2020 r.

4.2. Ogólne zasady organizacji pracy Obsługi Technicznej

Prace objęte zamówieniem będą wykonywane, co najmniej:

- a) personel codzienny – od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 16:00;
- b) personel techniczny – 8 godzin miesięcznie;
 - inżynier branży elektrycznej – 1 pracownik zarówno w dni robocze jak i wolne od pracy;

z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy wyżej wskazany czas nie będzie zapewniać wykonania przez Wykonawcę wskazanych w Opisie Przedmiotu Zamówienia i w Umowie obowiązków, Wykonawca będzie wykonywać czynności również w wyższym wymiarze czasowym niż wynikający z ww. warunków – w sposób i w czasie zapewniającym wykonanie wszystkich umownych obowiązków Wykonawcy.

Niewykorzystane w danym miesiącu godziny pracy personelu technicznego przysługujące Zamawiającemu w ramach tzw. miesięcznego pakietu godzinowego, automatycznie przechodzą na kolejne dni.

Zamawiający wymaga stałej obecności na miejscu – Nieruchomości, personelu codziennego w dni robocze w godzinach od godziny 08:00 do godziny 16:00. Pracownicy personelu technicznego będą każdorazowo wcześniej powiadamiani przez Zamawiającego drogą e-mailową o terminie realizacji przez nich prac –

wyprzedzeniem co najmniej 2 dni. Zastrzeżenie to nie dotyczy awarii, które wymagają obecności personelu technicznego.

Wykonawca zobowiązuje się przy wykonywaniu czynności związanych ze świadczeniem usług do:

1. stosowania przepisów prawa i standardów zawodowych
2. wykonywania czynności z najwyższą starannością,
3. kierowania się zasadą „ochrony interesu Zamawiającego”, na rzecz którego wykonuje czynności obsługi technicznej,
4. stosowania odpowiednich procedur w przypadkach nagłych, zagrażających bezpieczeństwu użytkowników Nieruchomości lub osób,
5. podejmowania racjonalnych działań zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii na terenie Nieruchomości,
6. przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Zamawiający wskazuje, że będzie wymagał wykonywania prac objętych zamówieniem przez 2 osoby personelu codziennego w sytuacjach wynikających z Załącznika do rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28 maja 1996 r. w sprawie rodzajów prac, które powinny być wykonywane przez co najmniej dwie osoby (Dz.U. Nr 62 poz. 288) - pkt. 1, pkt. 2, pkt. 3, pkt. 7, pkt. 17 i pkt. 29 oraz z uwagi na specyfikę Nieruchomości.

W szczególności specyfikacja prac wymagających wykonywania przez co najmniej 2 osoby obejmuje:

- czyszczenie sond w studniach odwodnienia bud. 404,
- prace przy wieżach chłodniczych,
- wymiana żarówek i świetlówek w Budynkach zlokalizowanych przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398A, 398B, 400, 404 i 406 oraz w Budynku usługowo – biurowym zlokalizowanym przy ul. Za Bramką nr 1 w Poznaniu
- oraz cały szereg prac polegających na diagnostyce komunikacji urządzeń pożarowych, klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i innych z elementem sterowniczym, lub BMS. Prace te polegają na wyzwoleniu sygnału przez jednego z pracowników, drugi w tym samym czasie może obserwować pracę urządzenia, analizując prawidłowość tej pracy lub lokalizując źródło awarii;

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania się do następujących reguł obiegu dokumentów:

- wszystkie raporty, sprawozdania, zestawienia, protokoły itp. sporządzone przez Wykonawcę w związku z realizacją niniejszego zamówienia lub przez podmioty zewnętrzne wykonujące na zlecenie Wykonawcy, Gwarantów lub Zamawiającego roboty budowlane w tym prace remontowe, dostawy lub usługi (w tym usługi serwisowe), związane z bieżącą eksploatacją, konserwacją i usunięciem awarii i usterek, naprawcze/serwisowe Nieruchomości, które zostały następnie potwierdzone przez Obsługę Techniczną lub Zamawiającego lub wyznaczonego przez niego przedstawiciela (np. Zarządcę Nieruchomości), jak również oryginały dowodów nabycia mienia na rzecz Zamawiającego za jego wiedzą i zgodą oraz kopie innych dokumentów - powinny zostać przekazane Zamawiającemu nie później niż w terminie 3 dni od daty ich sporządzenia.

4.3. Kluczowy Personel Obsługi Technicznej

Aby spełnić swoje zobowiązania, Wykonawca powinien dysponować wysoko kwalifikowanym personelem. Wykonawca zapewni, iż osoby wyznaczone przez niego do wykonywania usług objętych zamówieniem, posiadają multidyscyplinarną wiedzę techniczną oraz spełniają wymóg dotyczący posiadania wszelkich wymaganych obowiązującymi przepisami stosownych uprawnień i kwalifikacji.

Wymagany Kluczowy Personel Obsługi Technicznej powinien składać się z co najmniej:

- 1) 2 osób personelu codziennego skierowanego do realizacji zamówienia:
 - o Co najmniej jeden Pracownik codzienny odpowiedzialny za codzienny przegląd i codzienną konserwację urządzeń i systemów dla nieruchomości zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r., nr 398A, 398B, 400, 404 i 406, [w terminie od dnia 1.08.2017 r. do dnia 31.01.2020 r. (30 miesięcy)],
 - o Co najmniej jeden Pracownik codzienny odpowiedzialny za codzienny przegląd i codzienną konserwację urządzeń i systemów dla nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Za Bramką nr 1 [w terminie od dnia 1.02.2018 r. do dnia 31.01.2020 r. (24 miesiące)],
 - a) posiadających aktualne w całym okresie realizacji zamówienia świadectwa kwalifikacyjne GRUPY 1 o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. z 2003 r., nr 89, poz. 828), uprawniające do wykonywania prac na stanowisku eksploatacji i dozoru w zakresie: obsługi, konserwacji, montażu, kontrolno-pomiarowym dla następujących urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających energię elektryczną: urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV; przesyłających i zużywających ciepło w zakresie sieci i instalacji cieplnych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz w zakresie urządzeń wentylacji i klimatyzacji;
 - b) posiadających co najmniej 3 (słownie: trzy) letnie doświadczenie na stanowisku eksploatacji (obsługi technicznej, serwisowej) obiektów kubaturowych
- 2) 1 osoby personelu technicznego:
 - a) posiadającej uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
 - b) posiadającej min. 3 letnie doświadczenie w obsłudze technicznej budynków usługowych z garażem podziemnym o powierzchni użytkowej min. 5.000 m² wyposażonych w agregat prądowłóczy, UPS, stację transformatorową konsumencką oraz instalacje słaboprądowe, takie jak: SSP, SKD, CCTV, SSWiN, BMS, a także systemy oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego.

Wykonawca wyznaczy jedną z osób wchodzących w skład Kluczowego Personelu Obsługi Technicznej jako Koordynatora Obsługi Technicznej.

Wykonawca zobowiązany jest dysponować ww. personelem przez cały okres realizacji niniejszego zamówienia i wykonywać umowne obowiązki wyłącznie przy pomocy ww. personelu.

Uwaga:

- i. Każdy z pracowników personelu codziennego skierowany przez Wykonawcę do realizacji zamówienia winien być zatrudniony na umowę o pracę.
- ii. Dopuszczalne jest łączenie funkcji personelu codziennego i personelu technicznego pod warunkiem posiadania przez daną osobę łącznie kwalifikacji i uprawnień wymaganych łącznie dla personelu codziennego i personelu technicznego.
- iii. Jako staż pracy dla personelu technicznego uznaje się okres czasu pracy (niezależnie od formy zatrudnienia) od momentu uzyskania uprawnień budowlanych, natomiast dla personelu codziennego jako staż pracy rozumie się okres posiadanego doświadczenia na stanowisku związanym z eksploatacją i dozorem, zgodnym z wymaganiami, bez względu na formę zatrudnienia (np. umowa o pracę, wszelkiego rodzaju umowy cywilnoprawne).
- iv. Wymieniony powyżej Kluczowy Personel Obsługi Technicznej nie wyczerpuje wymagań dla rzetelnego i skutecznego wypełnienia zobowiązań Wykonawcy i winien być traktowany jako minimalne wymagania Zamawiającego. Za prawidłowy dobór Personelu Obsługi Technicznej odpowiedzialny jest Wykonawca. Wynagrodzenie dodatkowych osób zatrudnionych przez Wykonawcę należy uwzględnić w wynagrodzeniu Wykonawcy.
- v. Osoby Personelu Obsługi Technicznej powinny być obecne na terenie Nieruchomości i przebywać tam tak długo, jak tego wymaga realizacja prac objętych zamówieniem.
- vi. Koordynator Personelu Obsługi Technicznej prowadzi Książkę Dyżurów obejmującą ewidencję czasu pracy każdego z członków Personelu potwierdzoną przez Zamawiającego oraz krótki opis zrealizowanych czynności każdego dnia. Książka Dyżurów za dany miesiąc winna zostać załączona do raportu miesięcznego opracowanego przez Obsługę Techniczną.

Ponadto, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia osobom zatrudnionym przez siebie niezbędnej odzieży roboczej, szkolenia: BHP, p.poż. oraz innych szkoleń wymaganych zgodnie z ustawą z dnia 26 czerwca 1974 Kodeks (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1502, ze zm.) pracy i innymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

4.4. Zapewnienie warunków realizacji Usługi

Zamawiający na okres trwania Umowy użyczy Wykonawcy jedno pomieszczenie na cele biura Obsługi Technicznej zlokalizowane w budynku nr 404.

Koszty ewentualnego remontu tego pomieszczenia oraz jego wyposażenia w meble, sprzęt biurowy i komputerowy ponosi Wykonawca.

Wykonawca nie będzie obciążany przez Zamawiającego kosztami wynajęcia biura z istniejącym wyposażeniem wraz z opłatami za media, lokalne połączenia telefoniczne oraz Internet.

4.5. Raporty Obsługi Technicznej

Wykonawca przedstawi w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy, do akceptacji Zamawiającego wzory dokumentów, tj.: plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Infrastruktury, raporty, ewidencje, sprawozdania, analizy itp., jakie zobowiązany jest opracowywać i przedkładać

Zamawiającemu w związku z realizacją zamówienia i w toku wykonywania zawartej umowy w sprawie zamówienia publicznego.

4.5.1. Wymagania ogólne dot. raportowania

- 1) Plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości i Infrastruktury/raporty/sprawozdania/analizy/ewidencje/itp. powinny być przekazywane przez Wykonawcę do akceptacji Zamawiającego.
- 2) Wykonawca:
 - a) do każdego Raportu Miesięcznego i Raportu Końcowego przedstawi oraz załączy wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające wykonanie obowiązków Obsługi Technicznej zgodnie z wymaganiami Opisu Przedmiotu Zamówienia z załącznikami i Umową;
 - b) przygotuje plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości infrastruktury , oraz wszelkie wymagane przepisami prawa i umową w sprawie zamówienia publicznego raporty, sprawozdania, analizy, ewidencje itp. na zaakceptowanym przez Zamawiającego wzorze i formacie;
 - c) Zamawiający może dokonać zmiany wzorów planu konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości i infrastruktury oraz raportów, sprawozdań, analiz, ewidencji itp., odpowiednio do wymagań związanych z prawidłową realizacją zamówienia;
 - d) plany konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Nieruchomości i infrastruktury oraz raporty, sprawozdania, analizy, ewidencje/itp. z załącznikami będą składane do Zamawiającego w jednym egzemplarzu w języku polskim (wydruk komputerowy), jak również w 1 egz. w wersji elektronicznej zapisanym na płycie CD/DVD;
 - e) raport miesięczny po pisemnej akceptacji Zamawiającego będzie dawał formalne podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę;
 - f) Zamawiający ma prawo zlecenia Wykonawcy, przygotowanie dodatkowych raportów, sprawozdań, ewidencji i analiz w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

4.5.2. Wymagania szczegółowe dot. raportowania

Wykonawca w ramach realizacji zamówienia będzie przedstawiał Zamawiającemu następujące dokumenty:

- 1) Jednolite procedury obsługi technicznej Nieruchomości
W terminie 14 dni od zawarcia Umowy Wykonawca opracuje i przedłoży Zamawiającemu dokument pn. „Jednolite procedury obsługi technicznej nieruchomości”. Zamawiający w terminie 7 dni od otrzymania dokumentu, powiadomi Wykonawcę o jego zatwierdzeniu lub odrzuceniu z podaniem przyczyn jego odrzucenia. Jeżeli Zamawiający nie prześle na piśmie żadnych uwag do dokumentu w terminie 7 dni od daty jego otrzymania, to będzie on uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego.
Załącznikiem do dokumentu będzie „Plan wraz z harmonogramem przeglądów okresowych, przeglądów gwarancyjnych i serwisowych do dnia 31.01.2020 r.”.

- 2) Plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania infrastruktury (dalej „Plan”)
- a) W terminie 30 dni od zawarcia Umowy Wykonawca opracuje i przedłoży Zamawiającemu Plan. Zamawiający w terminie 7 dni od otrzymania Planu, powiadomi Wykonawcę o jego zatwierdzeniu lub odrzuceniu z podaniem przyczyn jego odrzucenia. Jeżeli Zamawiający nie przekaże na piśmie żadnych uwag do Planu w terminie 15 dni od daty jego otrzymania, Plan będzie uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego.
 - b) Wykonawca będzie dokonywał uaktualnienia Planu nie rzadziej niż raz na 3 miesiące.
- 3) Raporty miesięczne
- a) winny obejmować:
 - i. sprawozdanie z prac i czynności wykonanych przez Obsługę Techniczną w danym miesiącu;
 - ii. opis powstałych problemów i zagrożeń oraz propozycje ich rozwiązania;
 - iii. informacje o podwykonawcach;
 - iv. informacje o przeprowadzanych przez Wykonawcę kontrolach i przeglądach Infrastruktury;
 - v. wnioski optymalizujące pracę Infrastruktury i koszty eksploatacji Nieruchomości;
 - vi. załączniki:
 - Plan konserwacji i prewencji w zakresie funkcjonowania Infrastruktury na kolejne 3 miesiące;
 - zestawienie zbiorcze w zakresie napraw – prac drobnych;
 - Książka Dyżurów Personelu Obsługi Technicznej;
 - zestawienie wraz z kopiami przeglądów okresowych i czynności serwisowych urządzeń i systemów zainstalowanych w Budynkach przeprowadzonych przez wykonawców zewnętrznych i autoryzowane serwisy producentów;
 - ewidencja „Zgłoszeń reklamacji w ramach rękojmi za wady fizyczne” - dla każdego Budynku odrębnie;
 - zestawienie wraz z załączeniem zgłoszeń usterek, wad, awarii wraz z opisanym sposobem ich usunięcia i podjętych działań;
 - zestawienie wraz z załączeniem protokołów potwierdzających usunięcie przez Gwarantów lub innych wykonawców zgłoszonych wad, usterek, awarii;
 - rejestr zdarzeń i dyspozycji;
 - odczyty z rejestratorów temperatury w pomieszczeniach UPS i VRV wraz z analizą wskazań rejestratorów;
 - ewidencja miesięcznego zużycia energii elektrycznej, wody i ciepła;
 - raporty z przeglądów Budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu, przy ul. Za Bramką 1
 - fotografie dokumentujące prace realizowane w danym miesiącu, w tym przez Gwarantów, serwisantów i innych wykonawców zatrudnionych przez Zamawiającego.
 - b) Każdy z raportów miesięcznych z załącznikami winien być przedłożony przez Wykonawcę w terminie 7 dni od ostatniego dnia okresu, którego raport dotyczy. Zamawiający w terminie 7

dni od otrzymania Raportu Miesięcznego, powiadomi Wykonawcę o zatwierdzeniu lub odrzuceniu Raportu z podaniem przyczyn jego odrzucenia. Jeżeli Zamawiający nie przekaże na piśmie żadnych uwag do Raportu w terminie 7 dni od jego otrzymania, Raport będzie uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego.

4) Raport Końcowy

- a) winien obejmować:
 - i. krótki opis prac i czynności wykonanych przez Obsługę Techniczną w okresie realizacji zamówienia;
 - ii. załączniki
 - zestawienie przeglądów okresowych i czynności serwisowych urządzeń i systemów zainstalowanych w Nieruchomościach;
 - ewidencja „Zgłoszeń reklamacji w ramach rękojmi za wady fizyczne” - dla każdego budynków składających się na Nieruchomość odrębnie, wraz z określeniem ich statusu;
 - rejestr zdarzeń i dyspozycji;
 - protokół przedstawiający stan techniczny Budynku usługowo-biurowego z parkingiem podziemnym zlokalizowanego w Poznaniu, przy ul. Za Bramką 1, wg stanu na dzień przekazania budynku Zamawiającemu przez Wykonawcę - Konsorcjum: Aldesa Construcciones Polska sp. z o.o. (Lider konsorcjum) o Aldesa Construcciones S.A. (Konsorcjant) tj. w dniu upływu 12 miesięcznego okresu świadczenia przez tego Wykonawcę usług facility managera.
- b) Wykonawca nie później niż w ciągu 30 dni od dnia zakończenia realizacji zamówienia przygotowuje Raport Końcowy zawierający pisemne sprawozdanie z rzeczowego wykonania usług Obsługi Technicznej za cały okres realizacji Umowy.
- c) Zamawiający powiadomi Wykonawcę o zatwierdzeniu lub odrzuceniu Raportu, z podaniem przyczyn jego odrzucenia. Jeżeli Zamawiający nie przekaże na piśmie żadnych uwag do Raportu Końcowego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania, Raport będzie uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego.
- d) Zatwierdzenie przez Zamawiającego Raportu Końcowego jest podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury końcowej z tytułu realizacji zamówienia i zwrotu Zabezpieczenia Należytego Wykonania Zamówienia.
- e) Raport Końcowy nie zastępuje Raportu Miesięcznego.

5. Wykaz załączników do Opisu Przedmiotu Zamówienia

- 5.1. „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 406 przez WARBUD S.A. Załącznik nr 1.
- 5.2. „Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych”, opracowana dla budynku nr 404 przez WARBUD S.A. z jej aktualizacją opracowaną przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Budopol-Poznań” Sp. z o.o. Załącznik nr 2.
- 5.3. Dokumentacja powykonawcza – branża architektoniczna. Budynek biurowy – Segment „A” „Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy”, Poznań ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406. Załącznik nr 3.
- 5.4. Dokumentacja powykonawcza - branża architektoniczna. Budynek biurowy – Segment „B” „Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy” Poznań, ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404. Załącznik nr 4.
- 5.5. Projekt Budowlany przebudowy i remontu budynku biurowego przy ul. 28 Czerwca 1956 r., nr 400 w Poznaniu na działkach nr ewidencyjny 11/3,12/5,ark.20 obręb. Załącznik nr 5.
- 5.6. Inwentaryzacja budynku nr 398A położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 6.
- 5.7. Inwentaryzacja budynku nr 398B położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 7.

- 5.8. Dokumentacja powykonawcza wraz z instrukcją obsługi węzła ciepłego zlokalizowanego w budynku nr 398B położonego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. Załącznik nr 8.
- 5.9. Porozumienie zawarte pomiędzy WCWI i WARBUD S.A. - w dniu 15.11.2013 r., Warunkami gwarancji na akumulatory, Skróconą instrukcją eksploatacji akumulatorów i Kartą katalogową akumulatorów AML 80-12 (ACUMAX), zamontowanych w budynku nr 406. Załącznik nr 9.
- 5.10. Porozumienie do Umowy nr 1/2010/ZP/WCWI/PPTP z 13 lipca 2010 r. zawarte pomiędzy WCWI i WARBUD S.A. w dniu 21.10.2015 r. w sprawie wymiany wieży chłodniczej w budynku nr 406. Dokumentacja powykonawcza. Załącznik nr 10.
- 5.11. Dokumentacja Powykonawcza branża architektura – Budowa parkingu i budynku usługowo-biurowego w lokalizacji przy ul. Za Bramką w Poznaniu. – rozszerzona o powstałe aranżacje powierzchni open space Załącznik nr 11.
- 5.12. Instrukcja serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektów kubaturowych – Budowa parkingu i budynku usługowo-biurowego w lokalizacji przy ul. Za Bramką w Poznaniu. Załącznik nr 11.

6. Definicje

Wykonawca	Obsługa Techniczna
Nieruchomość Nieruchomości	<p>Teren wraz z zabudowanymi na nim budynkami biurowymi o nr 398A, nr 398B, nr 400, nr 404 i nr 406 oraz infrastruktura, położony w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. na działkach o numerach ewid. 10/12, 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7 arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec.</p> <p>Teren wraz z zabudowanym na nim budynkiem usługowo-biurowym z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą położoną w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1, na działkach o numerach ewid. 25/2 ark. 16 oraz 21/1, 21/2, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 26/6, 26/8 ark. 29 obręb 51</p>
Budynek	budynek usługowo-biurowy z parkingiem podziemnym zlokalizowany jest w Poznaniu przy ul. Za Bramką 1, na działkach o numerach ewid. 25/2 ark. 16 oraz 21/1, 21/2, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 26/6, 26/8 ark. 29 obręb 51 wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.