

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kontroli okresowych rocznych oraz 5-letnich polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych (budynków mieszkalnych, wraz z terenem zewnętrznym oraz garażami podziemnymi i naziemnymi) stanowiących własność TBS Warszawa Południe Sp. z o.o., w tym kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych oraz stanu technicznego przewodów kominowych.

I. Zakres przedmiotowego zamówienia obejmuje:

1. Wykonanie kontroli okresowej rocznej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a. elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c. instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
 - d. placów zabaw.
2. Wykonanie kontroli okresowej pięcioletniej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, a także badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,

zgodnie z art. 62 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

Zakres okresowej kontroli rocznej:

- 1) *dotyczący kontroli elementów części wspólnych budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, w szczególności obejmuje kontrolę stanu technicznego (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 2 do opisu przedmiotu zamówienia):*
 - pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych, wyłazów na dach, drabin,

- kominów w części wylotowej (ponad dachem), ław kominiarskich i innych elementów dachowych,
- konstrukcji dachów,
- stropów,
- fundamentów i ścian zewnętrznych piwnic (okładzin, tynków, izolacji i odwodnienia),
- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyk, filarów, gzymsów), balustrad, loggii i balkonów,
- ścian zewnętrznych ponad poziomem piwnic (okładzin, tynków),
- ścian wewnętrznych nośnych i działowych (tynków, spoin, złączy na klatkach schodowych, spocznikach między kondygnacyjnych, holi wejściowych,
- stolarki,
- podłóg i posadzek,
- stolarki zewnętrznej i wewnętrznej (okien, drzwi zewnętrznych i balkonowych, wrót garażowych, okien klatek schodowych, drzwi do pomieszczeń technicznych),
- pomieszczeń użytkowych i specjalnych,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
- urządzeń zamontowanych do ścian i dachu budynku,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- terenów wspólnych: dziedzińca wewnętrznego, patio, miejsc postojowych wraz z drogami dojazdowymi oraz garażu,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

2) *dot. kontroli instalacji i urządzeń w częściach wspólnych budynków służących ochronie środowiska, w szczególności obejmuje (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 2 i 3 do opisu przedmiotu zamówienia):*

- kontrolę stanu technicznego separatorów odpadów ropopochodnych

3) *dot. kontroli instalacji gazowej w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach mieszkalnych, w szczególności obejmuje sprawdzenie (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 4 do opisu przedmiotu zamówienia):*

- szczelności instalacji gazowej łącznie z zaworami przy gazomierzach (na klatkach schodowych), przy kuchniach gazowych w lokalach mieszkalnych oraz podłączeń kuchni gazowych,
- dostępu do kurków głównych przy urządzeniach,
- sprawności działania urządzeń i przyborów gazowych,
- szczelności wszystkich zaworów i podłączeń,
- przejść instalacji gazowych przez ściany zewnętrzne budynku,
- stanu przyłączy gazowych do budynku,
- sprawności działania aktywnego systemu bezpieczeństwa instalacji gazowej (systemów detekcji i monitoringu),

- przewodów gazowych zasilających kotłownie gazowe.

4) *dot. kontroli przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach mieszkalnych, usługowych i w pomieszczeniach technicznych, w szczególności obejmuje (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 2 i 3 do opisu przedmiotu zamówienia):*

- kontrolę drożności przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- wykonanie Anemometrem pomiaru siły ciągów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych, na klatkach schodowych, garażach podziemnych, kotłowniach i pozostałych pomieszczeniach technicznych,
- sprawdzenie i ewentualne oczyszczenie przewodów spalinowych obsługujących kotłownie gazowe,
- sprawdzenie stanu technicznego kominów ponad dachem, w tym głowic i nasad kominowych, kratki zabezpieczających wyloty z kominów,
- sprawdzenie prawidłowości ciągu kominowego,
- sprawdzenie prawidłowości podłączeń kominowych,
- sprawdzenie drożności nawiewów powietrza do kotłowni.

5) *dot. kontroli placów zabaw na terenie nieruchomości w szczególności obejmuje:*

- wykrycie zagrożeń wynikających ze zużycia elementów urządzeń oraz skutków wandalizmu.
- sprawdzenie stabilności urządzenia, jego funkcjonalności, zużycia i kompletności elementów.
- ocenę stanu fundamentów, nawierzchni, ujawnienie skutków korozji.

Zakres okresowej kontroli pięcioletniej:

1) *dot. sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania części wspólnych obiektów budowlanych, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia, w szczególności obejmuje kontrolę sprawności technicznej (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 2 do opisu przedmiotu zamówienia):*

- elementów konstrukcyjnych:
 - ścian nośnych kondygnacji podziemnej (występowanie pęknięć, ubytków, wykruszenia spoin w ścianach z cegły, zawilgoceń, zagrzybień, ubytków tynku),
 - stropów nad kondygnacją podziemną (występowanie zarysowań, pęknięć, nadmiernych ugięć, ubytków tynku, występowanie innych zagrożeń grożących uszkodzeniem bądź awarią konstrukcji nośnej),

- stropów między kondygnacyjnych (występowanie zarysowań, pęknięć, nadmiernych ugięć, ubytków tynku, występowanie innych zagrożeń grożących uszkodzeniem bądź awarią konstrukcji nośnej).
- elementów izolujących:
 - powłok dachowych (sprawdzenie stanu pokrycia dachu, tj. odklejenia zakładów, pęcherzy, przebarwień i przebić papy),
 - powłok izolacyjnych ścian przyziemia,
- posadzek i podłóg (z podaniem typu materiału nawierzchniowego, miejscem oraz rodzajem ewentualnych uszkodzeń), w tym:
 - posadzek podziemia,
 - posadzek klatek schodowych,
 - posadzek pomieszczeń technicznych,
- sufitów,
- ścian wewnętrznych (nośnych i działowych) i ścian zewnętrznych (okładziny, tynki, izolacja i odwodnienie, spoiny, złącza),
- elementów ścian zewnętrznych, a w tym balkonów, tarasów, loggi, gzymsów, daszków, attyk, filarów, balustrad, itp.)
- klatek schodowych:
 - schodów, spoczników, balustrad,
- dachu:
 - kontrola konstrukcji dachu (uszkodzenia mechaniczne, zawilgocenia, zagrzybienia, szczególnie istotne przy drewnianej konstrukcji dachu),
 - ocena stanu obróbek blacharskich (rynien, rur spustowych, ogniomurów, kominów, włazów na dach),
 - stanu kominów ponad dachem (ubytki i uszkodzenia czapek kominowych, spękania kominów, brak wypełnień spoin, ubytki tynku), stan kratek zabezpieczających wyloty z kominów,
 - wyłazów na dach,
 - ław kominiarskich,
 - innych elementów dachowych,
- okładzin,

- stolarki okiennej i drzwiowej (na klatce schodowej, strychu i piwnicach z wyszczególnieniem stolarki wypaczonej, dawno nie konserwowanej, lub podaniem innych uszkodzeń),
- innych elementów wyposażenia obiektów:
 - barierek,
 - drabin stalowych na dach,
- otoczenia obiektów:
 - nawierzchni,
 - murków oporowych,
 - barierek stalowych,
 - schodów zewnętrznych, pochylni.
- instalacji sanitarnych (występowanie nieszczelności na rurach i złączach oraz poprawność przejść przez ściany budynku w tulejach i bez):
 - przyłączy wewnętrznych wody,
 - rurociągów wody ciepłej,
 - rurociągów kanalizacyjnych,
 - rurociągów wody zimnej,
 - instalacji c.o.,

a ponadto kontrolę sprawności technicznej:

- instalacji wentylacji, w tym instalacji wentylacji mechanicznej,
 - tynków lub płyt elewacyjnych, gzymsów, attyk itp.,
 - prawidłowości mocowania wszystkich elementów zamocowanych do ścian, np. anten, lamp oświetleniowych oraz ich stanu,
 - stopnia zanieczyszczeń w postaci śmieci i liści utrudniających spływ wody wzdłuż rynien, w korytach, rynnach oraz przy wpustach do rur spustowych,
 - zabezpieczeń p. pożarowych (wyposażenia budynku w gaśnice, hydranty oraz ich lokalizacja),
 - estetyki budynku i jego otoczenia,
 - oświetlenia ewakuacyjnego,
 - separatorów odpadów ropopochodnych.
- 2) *dot. badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w częściach wspólnych budynków oraz w lokalach mieszkalnych i usługowych, w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, w zależności od miejsca występowania w budynkach (lokale mieszkalne, użytkowe, klatki schodowe, piwnice, garaże, pomieszczenia*

techniczne, strychy), w szczególności obejmuje (wykaz budynków podlegających kontroli w załączniku numer 1 i 2 do opisu przedmiotu zamówienia):

- kontrolę instalacji elektrycznych oświetlenia administracyjnego,
- kontrolę instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej,
- oględziny dotyczące ochrony przed dotykiem bezpośrednim i ochrony przeciwporażeniowej,
- pomiary rezystancji izolacji,
- badania ciągłości przewodów,
- badania ochrony przed dotykiem pośrednim,
- próby działania urządzeń różnicowoprądowych,
- kontrola tablic rozdzielczych,
- sprawdzenie stanu technicznego wkładek topikowych lub wyłączników instalacyjnych nadmiarowo-prądowych oraz wyłącznika różnicowo-prądowego,
- sprawdzenie tablic licznikowych i licznika w przypadku zainstalowania tych urządzeń w lokalu,
- sprawdzenie stanu technicznego gniazdek wtyczkowych i wyłączników,
- sprawdzenie ciągłości przewodów ochronnych w tym połączeń wyrównawczych głównych i dodatkowych,
- kontrola i ocena sprawności wyłączników, przycisków oraz opraw oświetleniowych,
- sprawdzenie stanu technicznego wkładek topikowych lub wyłączników instalacyjnych nadmiarowo-prądowych zainstalowanych w tablicy administracyjnej,
- sprawdzenie stanu technicznego zabezpieczeń głównych budynków,
- kontrola i ocena sprawności technicznej wyłączników głównych budynków pod względem mechanicznym,
- kontrola tablic rozdzielczych piętrowych w klatkach schodowych,
- sprawdzenie tablic licznikowych i liczników w przypadku zainstalowania tych urządzeń w klatce schodowej,
- sprawdzenie ciągłości przewodów ochronnych w tym połączeń wyrównawczych,
- wykonanie kontroli instalacji piorunochronnej obiektu, a w tym:
 - oględzin instalacji części naziemnej,
 - kontroli ciągłości połączeń części naziemnej,
 - badań rezystancji uziemienia instalacji piorunochronnej.

Dokumentacja i odbiór usługi:

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji kontroli zgodnie z zakresem wynikającym z niniejszej specyfikacji oraz obowiązków umownych.

Wyniki kontroli należy spisać w protokołach i załącznikach do protokołów. Dokumentacja powinna być sporządzona w formie elektronicznej w formatach pdf, xls lub doc., jak również w formie papierowej. Wszelkie nieprawidłowości powinny być udokumentowane w formie zdjęć i załączone do składanej dokumentacji w formie elektronicznej nagranej na płycie CD.

Dokumentację z wykonanych kontroli budynków, których termin kontroli upływa w dacie zakończenia danego etapu Wykonawca składa Zamawiającemu do weryfikacji załączając zestawienie zbiorcze przedłożonej dokumentacji.

Wzory protokołów z kontroli okresowych muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi wzorami w świetle obowiązujących przepisów prawa. Wzory protokołów Wykonawca uzgodni z Zamawiającym najpóźniej 5 dni po podpisaniu Umowy.

Protokoły z wykonanej kontroli budynku rocznej oraz pięcioletniej (zawierającej wszystkie elementy wymagane dla kontroli pięcioletniej i rocznej) powinny w szczególności zawierać:

- na pierwszej stronie zdjęcie budynku, w którym wykonano kontrole oraz dane techniczne (liczba kondygnacji, kubatura, powierzchnia itp.)
- rzeczowy spis elementów budynku, które podlegają kontroli wraz z ich oceną i uwagami,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania wynikających z przeprowadzonej kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną,
- wyniki badań i pomiarów, pisemną ocenę stanu elementów, szkic punktów pomiarowych,
- podsumowanie z wnioskami (zaleceniami) z kontroli z opisem nieprawidłowości koniecznych do natychmiastowego usunięcia oraz możliwych do usunięcia w terminie późniejszym (określenie stopnia pilności),
- zakres niewykonanych robót zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych,

Kontrole, o których mowa powinny przeprowadzić osoby posiadającymi stosowne kwalifikacje zawodowe.

Uwaga!

Protokoły z kontroli instalacji wentylacyjnej powinny zawierać wyniki badań i pomiarów wykonanych atestowanym przyrządem – anemometrem.

Kontrola instalacji wentylacyjnej oraz gazowej powinna być potwierdzona na protokole parafką Najemcy lokalu.

II. Warunki, jakie musi spełnić wykonawca zamówienia:

Wykonawcą zamówienia mogą być podmioty posiadające uprawnienia odpowiedniej specjalności do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie Ustawy Prawo Budowlane art. 62, tj.:

- w zakresie kontroli stanu technicznego, rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych budynków, budowli, obiektów budowlanych, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo Budowlane:

- osoby posiadające kwalifikacje budowlane odpowiedniej specjalności, w tym uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej,
- w zakresie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych):
 - osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
 - osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.
- w zakresie kontroli stanu technicznego instalacji gazowych, o których mowa w art. 62.1 ustawy Prawo Budowlane:
 - osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych,
- w zakresie kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów:
 - osoby posiadające kwalifikacje do wykonywania pracy na stanowisku dozoru w zakresie kontrolno – pomiarowym dot. urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu nie wyższym niż 1kV; sieci elektrycznych oświetlenia ulicznego; aparatury kontrolno-pomiarowej oraz urządzeń i instalacji automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji wymienionych powyżej.

Wykonawca jest zobowiązany dołączyć do protokołów z wykonanych kontroli dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe:

- świadectwo kwalifikacji do nadzoru, kontroli i eksploatacji sieci, instalacji i urządzeń gazowych,
- legitymację mistrzowską w rzemiośle kominarza,
- uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowo - kanalizacyjnych oraz konstrukcyjno-budowlanej,
- świadectwo kwalifikacji dot. nadzoru, kontroli i eksploatacji sieci elektroenergetycznych, sieci elektrycznych oświetlenia ulicznego, aparatury kontrolno-pomiarowej oraz urządzeń i instalacji.

oraz

aktualne zaświadczenia o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego wydanego przez tę izbę z określonym terminem ważności,

zaświadczenie potwierdzające posiadanie przez osoby kontrolujące aktualnych badań wysokościowych.

Wyżej wymienione dokumenty należy złożyć w formie kserokopii poświadczonych przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem.

Termin wykonania kontroli: do dnia 31.05.2019 r.

Kontrole zostaną przeprowadzone w oparciu o:

załącznik nr 1 – wykaz budynków

załącznik nr 2 – wykaz budynków podlegających rocznej lub pięcioletniej okresowej kontroli stanu technicznego zgodnie z punktem I. 1. i 2 opisu przedmiotu zamówienia

załącznik nr 3 – wykaz budynków, podlegających rocznej okresowej kontroli, na których występują separatory odpadów ropopochodnych, instalacja Sygnalizacji Alarmu Pożaru,

załącznik nr 4 – wykaz budynków podlegających rocznej kontroli instalacji gazowej,

załącznik nr 5 – „wykaz budynków podlegających rocznej okresowej kontroli, na których występuje wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna”,

załącznik nr 6 – wykaz nieruchomości, na których zlokalizowane są place zabaw.

Szczegółowe harmonogramy kontroli budynków w poszczególnych obiektach winny być opracowane przez Wykonawcę w terminie 7 dni od daty podpisania umowy i bezwzględnie uzgodnione z Zamawiającym.

Odbiór poszczególnych kontroli następuje komisyjnie poprzez spisanie protokołu odbioru podpisanego przez osoby uprawnione, które sporządziły dany protokół.

Wykonawca zapewnia:

- niezbędne do wykonania usługi narzędzia i urządzenia posiadające deklaracje zgodności produktu (certyfikaty) i świadectwa kalibracji,
- co najmniej po jednej osobie posiadającej wymagane prawem uprawnienia z zakresu ww. specjalności i wskazanych uprawnień branżowych.

Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności pomiarowych/kontroli w lokalach mieszkalnych w godzinach 8:00-16:00, po wcześniejszym powiadomieniu mieszkańców stosownymi harmonogramami wykonania kontroli, umieszczonymi w widocznych miejscach na klatkach schodowych w budynkach, w których będą wykonywane, z przynajmniej z 4-dniowym wyprzedzeniem.

W przypadku zaistnienia konieczności wykonania kontroli w lokalach nieudostępnionych w godzinach 8:00-16:00, Wykonawca jest zobowiązany wykonać kontrole w terminach dodatkowych, w godzinach 16:00-20:00, po wcześniejszym powiadomieniu mieszkańców stosownymi harmonogramami kontroli, umieszczonymi w widocznych miejscach na klatkach schodowych w budynkach, w których realizowane będą kontrole, z przynajmniej z 2-dniowym wyprzedzeniem.

III Cena oferty

Cena jednostkowa ryczałtowa brutto kontroli rocznych i pięcioletnich określona w formularzu ofertowym, obejmuje, wszystkie koszty związane z wykonaniem umowy, w tym także:

- koszt dojazdów i wykonania kontroli z podziałem na poszczególne budynki,
- sporządzenie protokołów z wykonanych przeglądów okresowych.

Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia:

- załącznik nr 1 – „Wykaz budynków TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.”,
- załącznik nr 2 – „Wykaz budynków podlegających rocznej lub pięcioletniej okresowej kontroli stanu technicznego zgodnie z punktem I. 1. i 2 opisu przedmiotu zamówienia”,
- załącznik nr 3 – „Wykaz budynków, podlegających rocznej okresowej kontroli, na których występują separatory odpadów ropopochodnych, instalacja Sygnalizacji Alarmu Pożaru,
- załącznik nr 4 – „Wykaz budynków podlegających rocznej kontroli instalacji gazowej”,
- załącznik nr 5 – „Wykaz budynków podlegających rocznej okresowej kontroli, na których występuje wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna”,
- załącznik nr 6 – wykaz nieruchomości, na których zlokalizowane są place zabaw.