

.....
(pieczęć Oferenta)

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROBÓT
BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA
KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W 2024 R.**

1. Ogólne warunki wykonania przeglądów

1.1. Kontrolą objęte są:

- A. zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych i wystające elementy ścian takie jak: balkony i loggie, balustrady filary, gzymsy, itp.
- B. wszystkie urządzenia, które są przymocowane do ścian obiektu,
- C. elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- D. pokrycia dachowe i elementy przymocowane do dachu,
- E. instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- F. urządzenia ochrony przeciwpożarowej,
- G. instalacja kanalizacyjna odprowadzająca ścieki,
- H. przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
- I. instalacje gazowe i przewody kominowe.

1.2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy do dnia 29.11.2024r oraz pierwszego przeglądu na budynku ul. Przybylskiego 11 do 23.05.2024r.

1.3. Realizacja Przedmiotu Umowy odbywać się będzie w terminach ustalonych w harmonogramie opracowanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego. Harmonogram uwzględnia podział na poszczególne branże, budynki i jeśli zachodzi potrzeba też lokale.

1.4. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć trzy terminy przeglądów w lokalach: głównego i dwóch dodatkowych. Odstęp czasowy pomiędzy pierwszym i drugim z terminów nie może być mniejszy niż 8 dni, a pomiędzy drugim i trzecim – nie mniejszy niż 14 dni.

1.5. Wykonawca jest zobowiązany do powiadomienia użytkowników budynku z 10-cio dniowym wyprzedzeniem o terminach przeglądów oraz podanie kontaktu do osób odpowiedzialnych ze strony Wykonawcy, poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń w budynkach.

1.6. Pracownicy wykonywujący przeglądy muszą posiadać imienne identyfikatory.

1.7. W przeglądzie należy umożliwić czynny udział organów Spółdzielni.

1.8. Protokoły z kontroli powinny być sporządzone na bazie wzoru protokołu z kontroli okresowej.

1.9. W zakresie Wykonawcy jest przekazanie do Zamawiającego protokołów wyników kontroli w oryginale w wersji papierowej, wersji elektronicznej zeskanowanego dokumentu oraz zbiorcze zestawienie w wersji elektronicznej edytowalnej tabeli z wykazem nieprawidłowości dla każdego budynku (budynek, opis nieprawidłowości, stopień pilności, dokumentacja zdjęciowa wszystkich uszkodzonych elementów).

2. Warunki wykonania sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych

Przedmiotem Zamówienia jest wykonanie sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych, odgromowych i instalacji teletechnicznych w budynkach znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”.

2.1. Kontrola obejmuje:

- A. Sprawdzenia stanu technicznego wszystkich instalacji elektrycznych narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów.
- B. Zamknięcie nieprawidłowo zabezpieczonych rozdzielni, ZELP, TP, złączy, skrzynek elektrycznych w sposób uniemożliwiający dostęp osobom nieupoważnionym.
- C. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń w instalacjach elektrycznych (typu przerwane połączenie elektryczne lub niezabezpieczone rozdzielnie i tablice elektryczne, brak zamknięcia drzwiczek w rozdzielni)

Zleceniobiorca ma obowiązek PILNIE powiadomić o tym fakcie zarządcę budynku. Dotyczy to szczególnie miejsc uszkodzeń zagrażających bezpośrednim porażeniem prądem. Formę powiadomienia ustala się w formie e-maila po każdym dniu pracy. Do powiadomienia należy dołączyć zdjęcie miejsca uszkodzenia instalacji elektrycznej. Adres poczty zostanie ustalony przy podpisaniu umowy.

2.2. Wykonanie dokumentacji pokontrolnej z zawartością:

- A. protokoły z wykonanego sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych mają być podpisane przez osoby z wymaganymi kwalifikacjami/uprawnieniami w wersji drukowanej i elektronicznej po 1 egzemplarzu;
- B. wykaz nieprawidłowości wykazany podczas kontroli (w każdym z protokołów i w oddzielnym zestawieniu w wersji papierowej i elektronicznej);
- C. dokumentacja fotograficzna wszystkich sprawdzanych instalacji, rozdzielnic i tablic elektrycznych;
- D. kserokopie kwalifikacji/uprawnień (wraz z aktualnym wpisem do Izby Budowlanej) osób wykonujących sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych.

2.3. Należy opracować dokumentację pokontrolną, zawierającą opis sposobu prowadzenia sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych.

2.4. Kontrole stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych powinny być przygotowywane, organizowane i wykonywane według uznanych reguł technicznych określonych i obowiązujących normach.

2.5. Podczas kontroli instalacji należy przestrzegać „zasady ochrony zastanej” polegającej na uwzględnieniu stanu technicznego sprawdzanej instalacji elektrycznej, spełniającej wymagania przepisów i norm z okresu ich projektowania i budowy, o ile późniejsze przepisy nie wymagały doprowadzenia ich do stanu zgodnego z aktualnymi normami lub obowiązującymi przepisami. W czasie sprawdzenia, kontroli i oględzin instalacji elektrycznych należy zastosować środki ostrożności w celu upewnienia się, że sprawdzenie nie spowoduje niebezpieczeństwa dla ludzi i zwierząt domowych oraz nie spowoduje to uszkodzenia obiektu i wyposażenia.

2.6. Ogłoszenia o ewentualnych przerwach w zasilaniu w danym budynku, ostemplowanym przez Spółdzielnię, muszą być wywieszane w uzgodnionym miejscu na 7 dni przed rozpoczęciem kontroli. Konieczne informacje w ogłoszeniu: nazwa firmy, terminy, nr telefonu/ów do osoby odpowiedzialnej ze strony wykonawcy. Sprawdzenia i oględzin instalacji elektrycznych należy przeprowadzać w poszanowaniu użytkowników i ich mienia, zgodnie z ustalonym harmonogramem. Pracownicy muszą stosować środki BHP podczas prac w budynku w tym maseczki jeśli jest taka potrzeba. Przerwy w zasilaniu nie mogą być dłuższe niż 30 minut. dla poszczególnych lokali. Pracownicy muszą posiadać imienne identyfikatory z nazwą firmy i kopią pełnomocnictwa Spółdzielni do wykonywania przeglądów.

3. Warunki wykonania przeglądu w branży budowlanej

Przegląd w branży budowlanej wykonać należy w zakresie zgodnym z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 62.1 pkt. 1 ppkt. a) i b). oraz wzorem protokołu z kontroli okresowej stanowiącym załącznik do SIWZ.

W ramach przeglądu należy wykonać dodatkowo przegląd istniejących drzwi p.poż, zlokalizowanych:

budynek	ilość szt.	lokalizacja
Polinezyjska 1	1	węzeł co
Polinezyjska 7	1	węzeł co
	1	klatka nr 1 (parter)
Magellana 12	1	węzeł co
Magellana 14	2	hol windy 1 klatki
	1	węzeł co
Strzeleckiego 5	1	węzeł co
Polaka 1	34	klatka 1
Polaka 5	1	węzeł co
Kulczyńskiego 16	1	węzeł co
Kulczyńskiego 22	1	węzeł co

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
8

Kulczyńskiego 24	1	węzeł co
Szolc Rogozińskiego 3/4	1	węzeł co
Szolc Rogozińskiego 15	1	węzeł co
Szolc Rogozińskiego 17	1	węzeł co
Szolc Rogozińskiego 19	1	węzeł co
Szolc Rogozińskiego 21	1	węzeł co

4. Warunki wykonania przeglądu w branży sanitarnej

4.1 Przegląd w branży sanitarnej wykonać należy w zakresie zgodnym z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 62.1 pkt. 1 ppkt. c).

4.2 W ramach przeglądu instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych należy wykonać następujące czynności:

- I. Przegląd instalacji gazowej:
 - a) przegląd stanu poziomów instalacji w piwnicy (także w komórkach lokatorskich)
 - b) przegląd dostępu do kurków
 - c) sprawdzenie przejść przewodów przez zewnętrzne ściany budynków
 - d) sprawdzenie stężeń gazu w piwnicach
 - e) kontrola szczelności połączeń gwintowanych i kurków (poziomy i pionowy)
 - f) sprawdzenie stężeń gazu przy pomocy eksplozometru na górnych piętrach w budynkach wyposażonych w sanitarne kanały zbiorcze
 - g) sprawdzenie stężeń gazu we wnękach gazomierzowych, szczelności połączeń i stanu gazomierza oraz w pomieszczeniach wlotu gazu
 - h) sprawdzenie stanu aparatów gazowych w lokalach, prawidłowości ich działania i przebiegu spalania gazu, sprawdzenie pionów gazowych w lokalach wraz z instalacją lokalową i połączeń z odbiornikami gazu
 - i) sprawdzenie stanu elastycznych połączeń z przyborami gazowymi pod kątem zgodności z wymogami atestowymi.
 - j) sprawdzenie stanu przewodów gazowych w szczególności w miejscach przejścia przez ściany i stropy
- II. Przegląd przewodów wentylacyjnych:
 - a) sprawdzenie przewodów wentylacyjnych przez uprawnioną osobę zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane
 - b) badanie w lokalach anemometrem siły ciągu poszczególnych pionów
 - c) ustalenie przyczyn wadliwego działania wentylacji

4.3 Usterki w instalacji gazowej

A. Zakres usterek w instalacji gazowej do obowiązkowego usunięcia

- a) usunięcie nieszczelności przy długim gwincie
- b) uszczelnienie długiego gwintu we wlotach gazu
- c) uszczelnienie zaworów przy urządzeniach z ewentualnym dotarciem stożka (bez kuchni gazowej)
- d) usunięcie nieszczelności na wszystkich połączeniach skręcanych

B. Procedura zgłaszania usterek wykrytych na instalacji gazowej:

- a) Usterki objęte zakresem Umowy:
 - niezwłoczne telefoniczne zgłoszenie do Spółdzielni Mieszkaniowej ze wskazaniem dokładnej lokalizacji wykonanie naprawy nieszczelnego połączenia
 - sporządzenie protokołu naprawy wraz z wykazem miejsc uszczelnień w budynkach wraz z dokumentacją fotograficzną miejsca naprawy
- b) Usterki nieobjęte zakresem umowy:
 - oznakowanie markerem / sprejem miejsca nieszczelności na instalacji
 - niezwłoczne telefoniczne zgłoszenie do Spółdzielni Mieszkaniowej ze wskazaniem dokładnej lokalizacji wraz z dokumentacją fotograficzną miejsca drogą mailową

- sporządzenie protokołu z badania instalacji gazowej

4.4 Usterki w przewodach wentylacyjnych

A. Zakres usterek w przewodach wentylacyjnych do obowiązkowego usunięcia

- udrożnienie przewodów wentylacyjnych
- uzupełnienie brakujących dekli
- prawidłowe podłączenie kanałów (przełączenie)
- usunięcie ptasich gniazd z przewodów
- sprawdzenie zabezpieczeń otworów wlotowych do kanałów wentylacyjnych w kominie

B. Procedura zgłaszania usterek wykrytych na instalacji gazowej:

Wszelkie usterki wymagają bieżącego zgłoszenia do Spółdzielni.

Po przeprowadzeniu czynności dotyczących usunięcia usterek w przewodach kominowych należy dokonać ponownego badania przewodów wentylacyjnych, celem oceny działania wentylacji w lokalach, w których doszło do ingerencji.

4.5 Protokół z wykonanych przeglądów winien zawierać:

- datę przeprowadzenia przeglądu
- adres obiektu, w którym przeprowadzono przegląd
- skład zespołu przeprowadzającego przegląd
- zakres przeglądu
- ustalenia wynikające z wizji lokalnej i przeprowadzonych pomiarów
- ustalenia dotyczące dopuszczenia instalacji do dalszej eksploatacji
- wnioski dotyczące przeprowadzenia niezbędnych prac, przeróbek i inwestycji
- podpisy osób wykonujących przegląd
- szkice przewodów i podłączeń wentylacyjnych
- opinie kominiarskie stanu technicznego przewodów wentylacyjnych budynku.

4.6 Przegląd instalacji hydrantowej wraz z urządzeniami dostarczającymi wodę do hydrantów

Wykonanie okresowego badania stanu sprawności technicznej i wymaganej wydajności zaworów hydrantowych ZH52 i ZH25 w nawodnionych instalacjach wodociągowych PPOŻ. wraz z zestawami hydroforowymi, zaworem pierwszeństwa, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 poz. 719) PN-EN 671-2 Zawory hydrantowe konserwacja;

A) w budynkach mieszkalnych Spółdzielni:

- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 60 – Kulczyńskiego 12,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 38 – Teligi 2,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 30 – Teligi 4,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 22 – Strzeleckiego 4,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 38 – Strzeleckiego 6,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 60 – Strzeleckiego 8
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 34 – Kulczyńskiego 16,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 34 – Kulczyńskiego 18,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 27 – Polaka 1,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 22 – Magellana 2,
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 30 - Kulczyńskiego 24
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 34 - Strzeleckiego 5
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 36 - Szolc Rogozińskiego 21
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 36 - Szolc Rogozińskiego 19
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 36 - Szolc Rogozińskiego 17
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 36 - Szolc Rogozińskiego 15
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 38 - Magellana 12
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 38 - Magellana 14
- Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 55 - Polinezyjska 1

20. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 38 - Polinezyjska 7
21. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 51 - Polaka 5
22. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 52 - Kulczyńskiego 9
23. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 34 - Kuczyńskiego 22

B) w pawilonach usługowych Spółdzielni:

1. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 1 – Polinezyjska 8
2. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 1 i ZH-25 szt. 2 – Polinezyjska 10
3. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 2 – Polinezyjska 10a
4. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 2 i ZH-25 szt. 2 – Nugat 4
5. Zawory hydrantowe ZH-25 szt. 6 – Teligi 5/8
6. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 4 – Kulczyńskiego 14
7. Zawory hydrantowe ZH-52 szt. 1 i ZH-25 szt. 3 – Szolc-Rogozińskiego 1
8. Zawory hydrantowe ZH-25 szt. 2 – Szolc-Rogozińskiego 3
9. Zawory hydrantowe ZH-25 szt. 2 – Szolc-Rogozińskiego 4

W zakresie prac poza sprawdzeniem hydrantów, jest także sprawdzenie sprawności działania zestawów hydrantowych wraz z zaworami pierwszeństwa.

5. Dokumentacja potwierdzająca wykonanie przeglądów

Do protokołów pokontrolnych należy załączyć wykaz lokali w których odbyły się przeglądy oraz lokale w których nie zostały wykonane przeglądy.

Po dokonanej kontroli Wykonawca zobowiązany jest przekazać mieszkańcom wyniki z przeglądu wraz z zaleceniami pokontrolnymi. Dodatkowo do protokołów należy dołożyć tabele z podpisami mieszkańców w których wykonano przeglądy i podpisami mieszkańców, którym przekazano zalecenia pokontrolne.

Wykonawca zobowiązany jest do przekazania dokumentacji pokontrolnej (w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej) zawierającej protokoły z kontroli, badań, pomiarów z opisem nieprawidłowości, stopnia pilności remontu podpisane przez osoby je wykonujące mające odpowiednie, wymagane prawem uprawnienia.

W dokumentacji z przeglądów okresowych obiektów budowlanych powinna znaleźć się dokumentacja zdjęciowa potwierdzająca każdy uszkodzony element wykazany w dokumentacji.

Wykonawca po wykonaniu wszystkich przeglądów jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu tabeli ze wszystkimi zaleceniami oddzielnie dla lokali i oddzielnie dla budynków w formie papierowej i elektronicznej.

Po wykonaniu przeglądów Wykonawca jest zobligowany do zreferowania wyników kontroli organom Spółdzielni w tym Radzie Nadzorczej, Radom Domowym i Radom Osiedli.

SPÓŁDZIELNIA MIESEKANIOWA
„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
8