



Informacja

Dotyczy: Zapytań odnośnie przetargu nieograniczonego na wykonanie rocznych i półrocznych kontroli okresowych w obiektach SM „Na Skraju”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” w odpowiedzi na zapytania odnośnie **przetargu nieograniczonego na wykonanie rocznych i półrocznych kontroli okresowych w obiektach SM „Na Skraju”** Informuje:

Pytanie nr 1

Zakres prac obejmujący drobne naprawy i ponowny pomiar wymagany ww. zapisami zawartymi w SIWZ wykracza zakres kontroli rocznej wymagany prawem budowlanym i innymi przepisami. Drobne naprawy i ponowne pomiary mogą odbywać się w nieskończoność, aż do znalezienia połączenia, które wskazują na błędny pomiar. Prace te są oczywiście drobne, ale powtarzane wielokrotnie, co znacznie wydłuża czas ostatecznego pomiaru. Tego typu prace, obejmujące drobne naprawy, powinny być zawarte w umowie o prace konserwatorskie/utrzymaniowe. Natomiast kontrola powinna odbyć się raz i na tej podstawie sporządza się protokół z kontroli

Odpowiedź:

Przez drobne prace naprawcze Zamawiający rozumie: podczas kontroli dokręcenie **widocznych** luźnych zacisków kostek/ ZUG, złączy; zamknięcie otwartych rozdzielni (kłódki dostępne u Zamawiającego), dokręcenie luźnych gniazd i łączników. Zakres przeglądów obejmuje powyższe prace, **które są możliwe do zdiagnozowania podczas oględzin rocznych.**

Pytanie nr 2

Dotyczy zapisów zawartych w par. 3 pkt 4 Umowy w części dotyczącej obowiązków Wykonawcy, tj. podczas realizacji przedmiotu umowy branży elektrycznej pracownicy Wykonawcy są zobowiązani wykonać drobne naprawy poprawiające wartość pomiarów, a w szczególności dokręcenie połączeń w urządzeniach rozdzielczych. Za wykonanie drobnych napraw nie przysługuje odrębne wynagrodzenie. Jak również zapisów zawartych w Warunkach wykonania kontroli w branży elektrycznej zawartych w Załączniku nr 4 pkt 1., ppkt 1.1, akapit 4, tj. zakres kontroli w branży elektrycznej obejmuje wykonanie drobnych napraw elektrycznych i instalacji uziemiających wraz z powtórным pomiarem po naprawie. Zaleca się wykonywać czynności prób i pomiarów według powyższej kolejności, ponieważ jeżeli wynik którejs z prób jest niezadowolający (z powodu wystąpienia np. błędu pomiarowego lub uszkodzenia instalacji), wówczas próbę tę należy wykonać powtórnie po usunięciu uszkodzenia. Jeśli istnieje domniemanie, że wynik poprzedzający próby ma wpływ na otrzymany rezultat, należy wykonać ją powtórnie, według kolejności.

Czy ww. zapisy mają zastosowanie podczas dokonywania oględzin np. rozdzielnic, instalacji ogromowej, zaczepów instalacji domofonowej, wyłączników ppoż.?

Odpowiedź:

Odpowiedź zawarta w punkcie nr 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa Na Skraju

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65

NIP 525 001 18 81 / KRS 000005774 / REGON 011020741

www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



Pytanie nr 3

Dotyczy zapisów w Załączniku nr 4 pkt 1., ppkt 1.2, akapit 2, tj. wykaz nieprawidłowości nie dających się usunąć podczas kontroli (w każdym z protokołów i w oddzielnym zestawieniu). Proszę o pełne doprecyzowanie zakresu i formy „oddzielnego zestawienia”, o którym mowa powyżej (przedstawienie wzoru). Dodatkowe zestawienie wykracza poza zakres przeglądu rocznego zdefiniowanego Prawem Budowlanym i będzie podnosić wartość oferty.

Odpowiedź:

Dotyczy wykonania protokołów z przeglądów zgodnie z załączonym wzorem i nie dotyczy napraw usuniętych zgodnie z odpowiedzią na punkt nr 1

Pytanie nr 4

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ – niezgodności pomiędzy stroną tytułową a zakresem kontroli na stronie 3.

Proszę o poprawienie rozbieżności wynikającymi z informacji zawartymi w tytule protokołu „w zakresie kontroli rocznej”, a informacjami zawartymi na str. 3 „zakres pięcioletniej kontroli technicznej...”

Odpowiedź:

Skorygowano sformułowanie na str. 3 w sposób następujący: „Zakres kontroli technicznej...”

Pytanie nr 5

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5 pkt 1. Ocena stanu instalacji elektrycznych złącze kablowe/stacja transformatorowa.

Czy przeglądomi mają podlegać Stacje Transformatorowe ? Jeśli tak to w jakim zakresie, skoro stanowią one własność Zakładu Energetycznego, który sam przeprowadza stosowne przeglądy?

Odpowiedź:

Należy dokonać oględzin zewnętrznych stanu powłok malarskich i zabezpieczeń przed dostępem osób postronnych.

Pytanie nr 6

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5 pkt 6. Ocena stanu instalacji elektrycznych Linia zasilająca Windę/y.

Czy oczekiwane jest przeprowadzenie pomiarów rezystancji izolacji Linii zasilających windy? Jeżeli nie, to pod kątem oceny wizualnej linii można tylko sprawdzić końcówki przewodów będące podłączone pod zaciski zabezpieczeń, ewentualnie pod zaciski listew PE i N lub PEN?

Odpowiedź:

Należy dokonać oględzin zewnętrznych oraz podać przekrój i ilość przewodów 4/5. Dodatkowo należy podać czy są zabezpieczenia przeciwprzebiegowe.



Pytanie nr 7

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Czy podczas dokonywania sprawdzenia czujników gazu Zamawiający oczekuje wykonania ich legalizacji w przypadku wykrycia jej braku? Jeżeli tak, to proszę o przesłanie pełnej dokumentacji zainstalowanego systemu w celu dokonania odrębnej wyceny. Dodatkowe tego typu prace są poza zakres przeglądu rocznego zdefiniowanego Prawem Budowlanym i będą podnosić wartość oferty.

Odpowiedź:

Należy dokonać przeglądu rocznego czujników gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami

Pytanie nr 8

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Czy sprawdzenie zachowania prawidłowych odstępów elementów między instalacją odgromową, a chronionymi urządzeniami lub konstrukcją obiektu ma polegać na sprawdzeniu założeń wynikających z projektu wykonawczego i dokumentacji powykonawczej zawartej w protokołach odbioru? Wizualne oględziny tych elementów podczas rocznych kontroli mają polegać na stwierdzeniu czy istnieją widoczne uszkodzenia/brak ciągłości, nadmierna korozja mogąca mieć negatywny wpływ na prawidłowe działanie instalacji. Jeżeli tak to proszę o udostępnienie pełnej dokumentacji projektowej przed rozstrzygnięciem przetargu lub podpisaniem Umowy.

Odpowiedź:

Wizualne oględziny instalacji odgromowej podczas rocznych kontroli polegają na stwierdzeniu uszkodzeń np: wygięcie zwodu lub nadmierne zbliżenie do obróbki blacharskiej, itp. Powyższe prace nie wymagają dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 9

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Czy wizualna weryfikacja stanu instalacji pod kątem prawidłowości połączeń ma być weryfikowana z dokumentacją techniczną będącą w posiadaniu SM NA Skraju? Jeżeli nie to jakie kryteria są oczekiwane? Jeżeli tak to proszę o udostępnienie pełnej dokumentacji przed rozstrzygnięciem przetargu lub podpisaniem Umowy.

Odpowiedź:

Należy dokonać oględzin zewnętrznych. W przypadku stwierdzenia nielegalnych przyłączy podać miejsca nielegalnego przyłączenia

Pytanie nr 10

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Proszę o wskazanie jak ma odbyć się sprawdzenie zabezpieczenia złącza przed przenikaniem wody deszczowej? Proszę o przesłanie wytycznych lub na podstawie jakiej normy mają zostać wykonane kontrole.

Odpowiedź:

Należy dokonać oględzin zewnętrznych i wewnętrznych złączy. W przypadku stwierdzenia korozji śladów po zalaniu należy odpowiednio uwagi umieścić w protokole pokontrolnym

Spółdzielnia Mieszkaniowa Na Skraju

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65

NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741

www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



Pytanie nr 10a

Czy do sprawdzenia połączeń wyrównawczych wewnątrz budynków zostaną udostępnione wszystkie pomieszczenia, klucze, przewodniki lub przewodnicy? Czy w przypadku stwierdzenia nowej instalacji połączeń wyrównawczych konieczne będzie zweryfikowanie jej ze starymi/nowymi planami (Jeżeli tak to proszę o udostępnienie pełnej dokumentacji przed rozstrzygnięciem przetargu lub podpisaniem Umowy)?

Odpowiedź:

Należy dokonać oględzin połączeń wyrównawczych. W przypadku stwierdzenia korozji uszkodzeń mechanicznych należy odpowiednio uwagi umieścić w protokole pokontrolnym. Klucze do budynków zostaną udostępnione.

Pytanie nr 11

Proszę o doprecyzowanie zapisu „kontrola wind jeśli takie są w obiekcie (gdzie się zatrzymują)” z pkt 5, ppkt e, str. 16 załącznika nr 6. Jeżeli podczas dokonywania prób wyłącznika ppoż konieczna jest kontrola urządzeń, to proszę o pełne zestawienie typów wind zainstalowanych w budynkach podlegających kontroli w celu dokonania odrębnej wyceny. Należy dodać, że tego typu kontrole wykonywane są przez odpowiednie służby i podmioty. Prace te wykraczają poza przegląd roczny zdefiniowany prawem budowlanym.

Odpowiedź:

Należy dokonać weryfikacji zachowania się windy w chwili nagłego zaniku napięcia. Wynikiem weryfikacji są adnotacje czy winda po próbach wyłącznika ppoż. sama powraca do trybu normalnej pracy oraz czy winda w chwili zaniku napięcia kieruje się do najbliższego przystanka windowego w celu uwolnienia pasażerów. W zasobach jest 48 budynków z windami. Łączna ilość dźwigów to 121 szt.

Pytanie nr 12

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Proszę o doprecyzowanie zapisu pkt 19 w protokole 2.5 załącznika nr 6 „Legalizacja liczników administracyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami układy pomiarowe objęte umowami zawartymi pomiędzy zakładem energetycznych, a odbiorcą stanowią własność tegoż zakładu energetycznego, a informacje o wymianie legalizacyjnej układów pomiarowych otrzymać może strona zawartej umowy czyli w tym przypadku SM Na Skraju. Prace te wykraczają poza przegląd roczny zdefiniowany prawem budowlanym.

Odpowiedź:

Ze względu na potrzebę zweryfikowania stanu układów pomiarowych administracyjnych Zamawiający wymaga sprawdzenia ważności legalizacji powyższych układów pomiarowych poprzez odczytanie daty produkcji podanej na liczniku lub plombie legalizacyjnej.

Pytanie nr 13

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

Czy zgodnie z pkt 22 w protokole 2.5 załącznika nr 6, ocena „prowadzenia instalacji operatorów telewizji kablowych i Internetu” ma opierać się na wytycznych zawartych w projekcie i dokumentacji powykonawczej? Jeżeli tak, to proszę o udostępnienie pełnej dokumentacji technicznej przed rozstrzygnięciem przetargu lub podpisaniem Umowy.

Odpowiedź:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Na Skraju

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65

NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741

www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



Należy dokonać oględzin stanu instalacji teletechnicznej. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy odpowiednie uwagi umieścić w protokole pokontrolnym. Klucze do budynków zostaną udostępnione. Powyższe prace nie wymagają udostępnienia dokumentacji technicznej.

Pytanie nr 14

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.1. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Prosimy o dostosowanie tytułu protokołu nr 2.1 do zapisów prawa budowlanego, tj. „Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.”.

Odpowiedź:

Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Pytanie nr 15

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.1.

Szczegółowość protokołu załączonego do przetargu przez Zamawiającego znacząco zwiększa wartość oferty i powinien obejmować przegląd pięcioletni, a nie roczny, który został zdefiniowany w prawie budowlanym jako protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Odpowiedź:

Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Pytanie nr 16

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.2.

W związku z informacjami zawartymi w pytaniu 14 proszę o ograniczenie protokołu do sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska do następujących punktów:

7. Instalacja wody zimnej
8. Instalacja wody ciepłej
9. Instalacja hydrantowa
10. Instalacja C.O.
11. Węzeł cieplny
12. Kanalizacja sanitarna
13. Kanalizacja deszczowa
14. Urządzenia służące gospodarce odpadami

Odpowiedź:

Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Pytanie nr 17

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.3.

W związku z informacjami zawartymi w pytaniu 14 proszę o ograniczenie protokołu do sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji wentylacji mechanicznej do następujących punktów:

15. Przewody wentylacji grawitacyjnej / mechanicznej
- 15.1. Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych)

Spółdzielnia Mieszkaniowa Na Skraju

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65

NIP 525 001 18 81 / KRS 000005774 / REGON 011020741

www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl



Spółdzielnia
Mieszkaniowa
Na Skraju

Odpowiedź:
Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Pytanie nr 18

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.4.

W związku z informacjami zawartymi w pytaniu 14 proszę o ograniczenie protokołu do sprawdzenia szczelności instalacji gazowej do następujących punktów:

- 16. Instalacja gazowa
- 17. Szczelność instalacji
- 17.1. Dokumentacja (protokoły z kontroli szczelności instalacji gazowej i urządzeń gazowych)

Odpowiedź:
Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Pytanie nr 19

Dotyczy Załącznika nr 6 do SIWZ, protokół 2.5.

W związku z informacjami zawartymi w pytaniu 14 proszę o ograniczenie protokołu do sprawdzenia stanu instalacji elektrycznych i niskonapięciowych do następujących punktów:

- 18. Wyłącznik główny prądu
- 19. Przeciwpożarowy Wyłącznik Prądu (zasilanie obwodów priorytetowych np. Hydrofornie ppoż.)
- 20. Oznakowanie: rozdzielni, PWP, WG
- 21. Oświetlenie ewakuacyjne klatek/piwnic
- 22. Instalacja odgromowa
- 23. Pozostałe instalacje

Odpowiedź:
Zakres kontroli tak jak ustalił Zamawiający.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ Na Skraju ”
Zastępca Prezesa Zarządu

Marek Mieszanowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ Na Skraju ”
PREZES ZARZĄDU

Małgorzata Zawodnik

Spółdzielnia Mieszkaniowa Na Skraju

02-777 Warszawa, ul. St. Kulczyńskiego 14, tel. 22 643 41 65
NIP 525 001 18 81 / KRS 0000005774 / REGON 011020741
www.naskraju.pl / e-mail: sekretariat@naskraju.pl