

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia - Zadanie polega na przeprowadzeniu okresowych kontroli stanu technicznego budynków będących w zasobie Gminy Michałowice.

2. Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje:

2.1. Przeprowadzenie okresowych kontroli rocznych.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), kontrolą należy objąć w szczególności:

- 1) element budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 3) instalacji gazowych w tym sprawdzenie szczelności,
- 4) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), sprawności wentylacji mechanicznej, w tym sprawdzenie drożności i wydajności wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej (pomiar wydajności i hałasu).
- 5) wybrane cechy obiektów i otoczenia oraz stan techniczny i przydatność do użytkowania całego obiektu budowlanego.

2.2. Przeprowadzenie okresowych kontroli pięcioletnich.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), kontrolą należy objąć w szczególności:

- 1) sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych,
- 2) estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia;
- 3) instalacje elektryczne i piorunochronne w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznych i piorunochronnych należy sprawdzić funkcjonowanie oraz przeprowadzić badania i pomiary:
 - rezystancji okablowania,
 - impedancji pętli zwarcia,
 - obwodów różnicowo-prądowych,
 - rezystancji uziemień odgromowych i roboczych,
 - wyłączników RCD,
 - wyłączników ppoż
 - uziomów i punktów uziemiających (w tym ciągłości okablowania odprowadzającego),
 - urządzeń piorunochronnych,
 - oświetlenia podstawowego,
 - oświetlenia awaryjnego/w tym ewakuacyjnego,
- 4) sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:
 - a) bezpieczeństwa osób,
 - b) środowiska,
 - c) konstrukcji budynkuoraz wszystkie pozostałe elementy budynku.

3. Wykaz obiektów.

Szczegółowy wykaz obiektów przedstawiono w załączniku nr 1 do OPZ.

4. Warunki realizacji.

- 1) Zaleca się aby Wykonawca odbył wizję lokalną oraz uzyskał we własnym zakresie, na własną odpowiedzialność i ryzyko wszystkie istotne informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty;
- 2) Osoba(y) dokonująca(e) przeglądu musi posiadać:
 - uprawnienia wymagane art. 62 ust. 4 ustawy Prawo Budowlane, których kserokopie potwierdzoną za zgodnością z oryginałem należy dołączyć do oferty;
 - zaświadczenie z właściwej izby samorządu zawodowego potwierdzające jej przynależność do izby.
- 3) Przeglądy techniczne instalacji i urządzeń chłodniczych winne być wykonane przez osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych zgodnie z art. 62 ust. 5 ustawy Prawo budowlane
- 4) Ocena efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych w systemie klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych. Celem kontroli jest prawidłowa ocena działania klimatyzacji i zasadniczych czynników wpływających na zużycie energii oraz podanie ewentualnych zaleceń dotyczących usprawnień. Obejmuje układy rozprowadzania wody i powietrza, instalacje wywiewne stanowiące część tej instalacji oraz automatykę.
- 5) Osoba dokonująca przeglądu przewodów kominowych jest zobowiązana sporządzić protokół, który będzie załącznikiem do książki obiektu budowlanego (art. 64 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane);
- 6) Zamawiający udostępni Wykonawcy książki obiektu, dokumentację techniczną, protokoły kontroli z lat poprzednich oraz dokumentację występujących awarii i usterek budynków.
- 7) Wykonawca winien uwzględnić w protokołach przeglądów uwagi przedstawicieli Zamawiającego, dotyczące nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków. Uwagi te powinny być udokumentowane w drodze pisemnych notatek, sporządzonych z udziałem:
 - a) wskazanych przez Zamawiającego osób odpowiedzialnych za eksploatację budynków;
 - b) wskazanych przez Zamawiającego konserwatorów poszczególnych instalacji.
- 8) Wykonawca zobowiązany będzie do sporządzenia Harmonogramu wykonania przeglądów okresowych, który uzgodni z Zamawiającym.
- 9) Przeglądy budynków muszą być zakończone protokołami z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów sporządzonymi zgodnie z art. 62a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).
- 10) Przeglądy budynków powinny zawierać określenie:
 - stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
 - rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, wraz z dokumentacją fotograficzną,
 - zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania,
 - szacunkowe kosztorysy wykonania robót remontowych,
 - metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,

- zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Załączniki

- Wykaz obiektów