

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie

=====

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia.

Wykonanie okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) – zgodnie z ustawą Prawo budowlane art. 62. ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz czyszczenia i udrożnienia przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) - zgodnie z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów rozdz. 7 § 34 ust. 1 i ust. 2 wraz z wykonaniem ich naprawy w lokalach mieszkalnych, biurowych i użytkowych SM im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie.

1. Zakres przedmiotu specyfikacji.

Rodzaj zamówienia: usługi

Tryb zamówienia: Przetarg nieograniczony

Usługi czyszczenia kominów oraz kontroli ich stanu technicznego:

Kod CPV 747 24000-0 - Usługi czyszczenia pieców i kominów

Kod CPV 742 31700-4 - Usługi doradcze w zakresie kontroli zapobiegania zagrożeniom

2. Przedmiot specyfikacji:

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi polegającej na okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych w lokalach mieszkalnych, biurowych i usługowych w ramach rocznych przeglądów urządzeń kominowych i gazowych oraz z czyszczeniem przewodów – kominów spalinowych i wentylacyjnych wraz z prowadzeniem bieżących ich napraw i udrożnień w obiektach na terenie administrowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie.

3. Opis przedmiotu specyfikacji.

Przedmiotem zamówienia/specyfikacji jest wykonanie w roku 2025, w ramach przeglądów rocznych lokali mieszkalnych, biurowych i usługowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową usług polegających na:

Usługa nr 1

- przeglądzie instalacji i urządzeń gazowych.

Usługa nr 2

- przeglądzie i kontroli przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych.

Usługa nr 3

– czyszczeniu przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych,

Usługa nr 4

– naprawie, udrożnieniu i usunięciu nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie przeglądów okresowych kominów lub na zlecenie zarządcy nieruchomości.

Zestawienie ilościowe lokali, urządzeń gazowych oraz przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych zawiera załącznik nr 3 do specyfikacji.

Usługi, o których mowa w pkt. 2. specyfikacji, wykonywane będą:

- Usługa nr 1 i 2 - wykonywanie okresowych przeglądów przewodów kominowych i instalacji gazowych – w oparciu o przepisy obowiązującego prawa tj. art. 62 Prawa Budowlanego (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- Usługa nr 3 - wykonywanie okresowego czyszczenia przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych – w oparciu o obowiązujące przepisy prawa tj. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719).
- Usługa nr 4 - wykonywanie naprawy bądź udrożnienia kominów na podstawie konieczności

stwierdzonej podczas przeglądu okresowego lub na podstawie zgłoszeń dokonanych przez użytkowników lokalu.

Szczegółowe terminu podane zostaną w „Harmonogram przeglądów”. Harmonogram ten Wykonawca sporządzi i przekaze do zaakceptowania przez Zamawiającego przed podpisaniem umowy.

4. Szczegółowy zakres przedmiotu specyfikacji.

4.1. Przegląd instalacji i urządzeń gazowych

- sprawdzenie stanu technicznego oraz szczelności i sprawności głównego zaworu odcinającego,
- sprawdzenie stanu technicznego, powłok malarskich, prawidłowości prowadzenia i mocowania przewodów i rurociągów gazowych wraz z oględzinami przejść przez przegrody budowlane (piony i poziomy w piwnicach, częściach wspólnych, instalacje w lokalach),
- sprawdzeniu szczelności połączeń gazomierzy oraz szczelności połączeń i sprawności zaworów odcinających lokalowych,
- sprawdzenie stanu technicznego, prawidłowości działania i prawidłowości podłączenia oraz szczelności armatury gazowej tj. zaworów odcinających i zaworów palników kuchenek gazowych oraz przepływowych podgrzewaczy wody czy piecyków gazowych na potrzeby c.o. oraz c.w.u., połączeń elastycznych, kurków, kształtek, odwadniaczy, połączeń skręcanych, zaślepek itp. ze szczególnym uwzględnieniem miejsc poprowadzenia instalacji za zasłonami lub ekranami (kontrola stężenia gazu w przestrzeni wentylowanej).

Sprawdzenie – dokonanie kontroli instalacji gazowej należy wykonać zgodnie z normą PN-M-34507:2002.

Kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych należy wykonać pod względem dopuszczalnych stężeń gazu za pomocą atestowanych przyrządów pomiarowych (detektorów i wykrywaczy nieszczelności instalacji i urządzeń na gaz ziemny i płynny). Wszystkie stosowane przyrządy pomiarowe muszą posiadać aktualne świadectwa wzorcowania/kalibracji i legalizacji. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca przekaze kopię stosownego świadectwa osobie wskazanej przez Zamawiającego do sprawowania kontroli nad prawidłowością realizacji umowy oraz przedstawi przyrządy pomiarowe, które będzie wykorzystywał w trakcie wykonywania przeglądów i kontroli. Kopię w/w świadectwa legalizacji należy dołączyć do dokumentacji po przeglądowej.

Termin wykonania – do 31.05. 2025 r.

4.2. Usługi sprawdzenia stanu technicznego i sprawności urządzeń kominowych tj. przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych polegającej na:

- kontroli i oględzinach przewodów kominowych: spalinowych i wentylacyjnych na całej wysokości budynku (od piwnicy ponad dachem),
- sprawdzeniu drożności i szczelności przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- sprawdzeniu prawidłowości i stanu technicznego podłączeń tj. rodzaju i ilości podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych), wielkości **powierzchni czynnej kratek** oraz ich dostępności (zabudowania), **prawidłowości spadków**, uszkodzeń i korozji (szczelności) łączników i rur zapieczonych,
- badaniu ciągu kominowego,
- sprawdzeniu czy w lokalu istnieją urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku, gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej,
- czy jest zapewniony dostęp powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w lokalu (wykaz zamontowanych

- nawiewników, czerpni, możliwość stosowania mikrowentylacji w stolarcie okiennej, ilości i powierzchni otworów wentylacyjnych w stolarcie drzwiowej).
- sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli w przypadku ich zaistnienia,
 - ocenę innych nieprawidłowości mogących wpływać na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców lub innych użytkowników.

Wykorzystywane przez Wykonawcę przyrządy i urządzenia służące do wykonania wszelkich pomiarów (ciąg kominowy, **wydajność wentylatorów**, itp.) muszą być sprawne i posiadać aktualne świadectwa wzorcowania/legalizacji. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca prześle kopię stosownego świadectwa osobie wskazanej przez Zamawiającego do sprawowania kontroli nad prawidłowością realizacji umowy oraz przedstawi przyrządy pomiarowe, które będzie wykorzystywał w trakcie wykonywania przeglądów i kontroli. Kopię w/w świadectwa legalizacji należy dołączyć do dokumentacji po przeglądowej.

Termin wykonania – do 31.05. 2025 r.

UWAGA: Zaznacza się, że przeglądy w zakresie instalacji gazowej oraz kominowej w danym obiekcie lub lokalu mieszkalnym należy wykonywać w tym samym terminie (dniu).

4.3. Usługi czyszczenia przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych polegającej na:

- dokładne czyszczeniu kominów, kanałów i czopuchów,
- wybranie sadzy i innych zanieczyszczeń przez drzwiczki wyciorowie
- czyszczenie przewodów wentylacyjnych w tym kanału zbiorczego i przykanalików poszczególnych mieszkań,
- usunięcia i utylizacji zebranych zanieczyszczeń (sadzy, gruzu itp.),

Termin wykonania - raz w roku dla przewodów wentylacyjnych, dwa razy w roku dla przewodów spalinowych z zachowaniem częstotliwości wynikającej z przepisów prawa tj. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719).

Szczegółowe zestawienie ilościowe pomieszczeń i urządzeń gazowych oraz przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych zawiera załącznik nr 3 do niniejszej specyfikacji.

5. Obowiązki Wykonawcy związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.

- 1) W uzgodnieniu z Działem Technicznym Spółdzielni Wykonawca zobowiązany jest wyznaczyć dwa terminy przeglądów okresowych tj. termin I zasadniczy oraz termin II – dodatkowy nie później niż 14 dni od terminu I.
- 2) Terminy przeglądów instalacji gazowej i wentylacji - w okresie wiosna 2025 r.
- 3) Termin czyszczenia przewodów: przewody wentylacyjne do 31.05.2025, przewody spalinowe I raz do 31.05.2025 r, II raz do 30.11.2025 r.
- 4) Przeglądy powinny odbywać się w terminach dogodnych dla użytkowników lokali w sposób jak najmniej zakłócający ich normalne użytkowanie.
- 5) Każdorazowo przed przystąpieniem do prac Wykonawca umieścić na obiekcie w miejscu widocznym i ogólnie dostępnym w terminie 7 dni przed planowanymi pracami informację o ich terminie. Informacja ta powinna zawierać dokładne informacje o terminie i czasie przeprowadzenia przeglądu oraz niezbędne dane kontaktowe do osoby odpowiedzialnej za przegląd.
- 6) Informacja o terminie II dodatkowym powinna być rozwieszona w miejscu widocznym i jednocześnie umieszczona w skrynkach pocztowych lokali które nie zostały sprawdzone w terminie I przeglądu.
- 7) W przypadku braku możliwości dostępu do lokalu mieszkalnego w obydwu terminach z winy użytkownika, po upływie terminu powtórnego Wykonawca

niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego o tym fakcie.

- 8) Po dokonaniu rocznej oceny stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych **Wykonawca** zobowiązany jest sporządzić dla każdego obiektu oddzielne protokoły z przeglądów i przekazać je Administratorowi obiektu w celu wpięcia go do książki obiektu budowlanego. Jednocześnie Wykonawca wykona zestawienie zbiorcze wykonanych przeglądów na obiektach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. W.Z. Nałkowskich.
- 9) Do protokołu rocznej oceny stanu technicznego przewodów wentylacyjnych Wykonawca dołączy odpowiednie szkice przewodów z ich numeracją, oznaczeniem rodzaju wlotów oraz wymiarów krętek.
- 10) Po wykonaniu czyszczenia przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, **Wykonawca** zobowiązany jest wykonać protokół z ich czyszczenia.
- 11) W przypadku, gdy protokół z przeglądu będzie wykazywał nieprawidłowości w zakresie obejmującym ocenę, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego o tym fakcie.
- 12) Po wykonaniu czyszczenia przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, **Wykonawca** zobowiązany jest sporządzić protokół z przeprowadzonego czyszczenia.
- 13) Po zakończeniu przeglądu Wykonawca wykona zestawienie zbiorcze dotyczące wszystkich budynków i lokali.
- 14) Wszelkie usterki związane z brakiem drożności, nieprawidłowymi podłączeniami, brakiem szczelności itp. zostaną wykazane w protokole i w/w zestawieniu.
- 15) W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Wykonawca zamieści stosowną informację w protokole kominarskim wraz z zaleceniami wykonania czynności naprawczych z powołaniem się na obowiązujące przepisy prawa i normy.
- 16) Przed przystąpieniem do wykonywania napraw lub udrożeń przewodów kominowych Wykonawca pomimo zawartej umowy na świadczenie usług naprawy i udrożenia przewodów (Usługa nr 4) oraz sporządzenia opinii kominarskiej z zaleceniami uzyska akceptację Zamawiającego na proponowany zakres robót.
- 17) W przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, nie ujętych w ofercie, przed ich wykonaniem Wykonawca uzyska zgodę na ich rozpoczęcie poprzedzoną określeniem zakresu robót i akceptacją kosztów materiałów oraz nakładów rzeczowych przez Zamawiającego. Do kalkulacji wykorzystane zostaną wskaźniki cenotwórcze podane w ofercie.
- 18) Usunięcie usterek lub dokonanie napraw każdorazowo musi być potwierdzone protokołem odbioru robót zawierającym wyliczenie kosztów i stanowiącym podstawę do wystawienia faktury.
- 19) Płatności za dokonany przegląd instalacji gazowej, urządzeń wentylacji grawitacyjnej przeglądu oraz czyszczenia przewodów kominowych dokonywane po skończeniu danego etapu umowy (usługi) po uprzednim przekazaniu kompletnych dokumentów przeglądowych wraz z potwierdzeniem wykonania usługi – potwierdzenie przez użytkownika lokalu (dotyczy usług nr 1, 2 i 3). W przypadku naprawy i udrożenia przewodów kominowych (usługa nr 4) płatność nastąpi po odbiorze robót potwierdzonym protokołem odbioru robót podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego (usługa nr 4).

6. Warunki udziału w postępowaniu oraz wykaz oświadczeń i dokumentów wymaganych od Wykonawcy w celu potwierdzenia kwalifikacji do wykonywania przedmiotu specyfikacji.

6.1. Dysponowanie odpowiednim potencjałem technicznym

Narzędzia wskazane przy wykonywaniu kontroli przewodów kominowych:

- kula kominarska i kontrolna z odpowiedniej długości liną,
- anemometr cyfrowy,
- ciągomierz,
- wykrywacz obecności spalin pogazowych,
- detektor (wykrywacz) wycieku gazu (metan, propan-butan)

- latarka,
- radiotelefony – komunikatory.

Dla potwierdzenia potencjału technicznego Oferent złoży oświadczenie o dysponowaniu w/w urządzeniami.

6.2. dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia

6.2.1. Przegląd instalacji gazowej

Warunek będzie spełniony jeżeli Wykonawca wykaże się dysponowaniem osobą(ami) posiadającą kwalifikacje uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji (E) i dozoru (D) w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowych dla urządzeń, instalacji i sieci grupa 3 pkt 6 i pkt 10 zgodnie z rozporządzeniem 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 sieci. – dotyczy to wszystkich osób przeprowadzających przegląd

6.2.2. Przeglądy kominarskie.

Warunek będzie spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże się dysponowaniem osobą wskazaną z imienia i nazwiska pełniącą nadzór bezpośredni nad prowadzonym przeglądem z ważnymi uprawnieniami wskazanymi w art. 62 ust. 6 Ustawy Prawo budowlane tj. osobą posiadającą dyplom mistrza w rzemiośle kominarskim zgodnie z ustawą z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 1989 r. Nr 17 poz. 92 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Edukacji Narodowej oraz Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 12 października 1983 r w sprawie zasad podnoszenia kwalifikacji zawodowych (Dz. U. Z 1993 r. Nr 103, poz. 472)

lub

uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w zakresie urządzeń wentylacyjnych, w odniesieniu do grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych zgodnie z art. 14 ust 1 pkt 4 Ustawy Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.)

7. Wymagania jakie musi spełniać Wykonawca.

1. Wykonawca powinien zapoznać się ze wszelkimi wymaganiami określonymi w niniejszej specyfikacji.
2. Wykonawca winien zaakceptować warunki zawarte w niniejszej specyfikacji.
3. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
5. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z opracowaniem, przygotowaniem i złożeniem oferty.
6. Wymaga się, aby Wykonawca przed złożeniem oferty zdobył wszelkie, informację które są niezbędne do przygotowania i złożenia oferty oraz do podpisania umowy.
7. Wybrany wykonawca zobowiązany jest do podpisania umowy w miejscu i czasie wskazanym przez Zamawiającego.

8. Termin związania ofertą

Wykonawca pozostaje związany złożoną ofertą przez okres 30 dni.

Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

Zamawiający zastrzega sobie prawo wydłużenia w/w terminu o 21 dni.

9. Załączniki

- 1) załącznik nr 1 – Formularz ofertowy
- 2) załącznik nr 2 – Wykaz usług i wskaźników cenotwórczych
- 3) załącznik nr 3 – Spis budynków i lokali podlegających kontroli
- 4) załącznik nr 4 – Wzór umowy