

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - Zadanie 1**

1. Przedmiotem Zamówienia są usługi polegające na wykonywaniu okresowych przeglądów budynków znajdujących się w zasobach wybranych Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A., zgodnie z art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Dz. U. 1994 NR 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami.
2. Roczny przegląd budowlany obejmujący branżę budowlaną i sanitarną.  
Kontroli należy dokonać raz w roku, przed upływem terminu ważności poprzedniego protokołu.
3. Półroczny przegląd budowlany obejmujący branżę budowlaną i sanitarną dla budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup>. Kontroli należy dokonać raz na pół roku:
  - a) do 31 maja - przegląd wiosenny budynków, obiektów wielkopowierzchniowych;
  - b) do 30 listopada - przegląd jesienny budynków, obiektów wielkopowierzchniowych.
4. Pięcioletni przegląd budowlany obejmujący branżę budowlaną, sanitarną i elektryczną.  
Kontroli należy dokonać co najmniej raz na 5 lat.

### **I. ZAKRES KONTROLI:**

1. Kontrola roczna i półroczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania obejmuje określenie stanu technicznego poszczególnych elementów budynku, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania, a w szczególności:
  - a) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
  - b) elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska
  - c) elementów konstrukcji obiektu.
2. Do elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, które należy objąć szczegółowym sprawdzeniem należą:
  - zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwy fakturowe), elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy itp.), balustrady loggii , balkonów, tarasów itp.;
  - urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku;
  - elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich;
  - pokrycia dachowe, konstrukcje dachu, odwodnienia dachowe;
  - instalacje odgromowe (bez pomiarów);
  - instalacje gazowe wraz z urządzeniami, przyborami i armaturą (bez pomiarów);
  - instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne (bez pomiarów);
  - instalacje centralnego ogrzewania wraz z węzłami ciepłowniczymi, kotłowniami, lokalną siecią ciepłowniczą;

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZADANIE 1

- instalacje, ciepła technologicznego, ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz wody lodowej;
  - instalacje kanalizacyjne odprowadzające ścieki i wody opadowe z budynku, odwodnienia liniowe;
  - przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
3. Wykaz adresowy obiektów Grupy Kapitałowej PHN podlegających okresowej kontroli rocznej stanowi **Załącznik nr 7**
  4. Kontrola pięcioletnia stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu obejmuje zakres kontroli rocznej i półrocznej z rozszerzeniem go o określenie estetyki obiektu i jego otoczenia oraz obejmuje dodatkowo kontrolę branży elektrycznej - instalacje elektryczne NN (bez pomiarów ) wraz z rozdzielnicami głównymi i strefowymi oraz zasileniami urządzeń.
  5. Kontrola pięcioletnia dotyczy wszystkich elementów budynku, wraz z terenem, budowlami i urządzeniami budowlanymi na nim zlokalizowanymi, oceną rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, określeniem zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania.
  6. Wykaz adresowy obiektów Grupy Kapitałowej PHN podlegających w roku 2017 okresowej kontroli pięcioletniej stanowi **załącznik nr 7**
  7. Z kontroli wyłącza się;
    - a) Pomiary instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji i przewodów oraz uziemień instalacji aparatów,
    - b) Sprawdzenie szczelności instalacji gazowych,
    - c) Sprawdzenie stanu zanieczyszczeń przewodów dymowych i spalinowych,
    - d) Sprawdzenie sprawności instalacji wentylacji grawitacyjnej,
    - e) Sprawdzenie urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

## II. WYMAGANIA DOTYCZĄCE REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA I ZAWARTOŚCI OPRACOWAŃ

1. Okresowe kontrole stanu technicznego należy przeprowadzić zgodnie z art.62 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. ( Dz.U. 1994 NR 89 poz. 414. z późniejszymi zmianami).
2. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu harmonogram rzeczowo-finansowy kontroli uzgodniony z Zamawiającym.
3. Protokół kontroli okresowej półrocznej i rocznej winien zawierać dokumentację fotograficzną, ocenę stanu technicznego obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń elementów budynku, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, ustalenie stopnia pilności prac remontowych do wykonania wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji oraz wykaz niewykonanych robót zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich przeglądów okresowych.
4. Protokół z kontroli pięcioletniej winien zawierać dokumentację fotograficzną, ocenę stanu technicznego terenu nieruchomości i obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZADANIE 1

wszystkich elementów budynku, budowli i urządzeń budowlanych, ustalenie stopnia pilności koniecznych do wykonania prac wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu i terenu do dalszej eksploatacji oraz wykaz niewykonanych robót zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich przeglądów okresowych.

5. Przy określeniu stanu technicznego elementów obiektu budowlanego oraz ustalaniu stopnia pilności wykonania robót budowlanych wymagane jest posługiwanie się kryteriami oceny stanu technicznego od 1 – 5 i stopniami pilności od I – IV
6. Ocenę stanu sprawności technicznej elementów obiektu, określenie procentu zużycia elementu i obiektu, zakres koniecznych do wykonania prac według stopni pilności należy opracować w formie tabelarycznej.
7. Wykonawca zaproponuje wzory protokołów z kontroli półrocznej/rocznej i pięcioletniej.
8. Zatwierdzony przez Zamawiającego wzór protokołu z kontroli półrocznej/rocznej oraz protokołu z kontroli pięcioletniej będzie stanowił załącznik do umowy.
9. Protokoły z kontroli należy opracować w jednym egzemplarzu w wersji papierowej, dla każdego obiektu oddzielnie, spięte w skoroszyty i wpięte do segregatorów z opisem i wykazem protokołów oraz dołączonym zapisem cyfrowym oraz w wersji elektronicznej w formie PDF oraz w wersji edytowalnej.  
Do protokołów z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną, dokumentującą stan techniczny obiektu.
10. Kontrole powinny być dokonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonania zamówienia, w tym celu Wykonawca przed podpisaniem umowy zobowiązany jest do przedłożenia wymaganych przepisami prawa stosownych uprawnień osób wykonujących przedmiot zamówienia.
11. W ramach obowiązków Wykonawca zobowiązany jest do przekazania protokołów z kontroli (1 egz.) Administratorowi obiektu i dokonania wpisu do Książki obiektu budowlanego. Z czynności tych, należy sporządzić protokół potwierdzający ich wykonanie przez Administratorów obiektu i dołączyć ten protokół do faktury końcowej za wykonanie zadania.

**III. INNE**

1. Zleceniodawca zapewnia możliwość dokonania wizji lokalnej w terenie oraz zdobycia informacji, koniecznych do przygotowania ofert i podpisania umowy.
2. Wszystkie przeglądy zlecone na podstawie umowy należy prowadzić z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z możliwości udostępnienia obiektów przez najemców.
3. Wykonawca będzie realizował przedmiot zamówienia w działających obiektach z czynnymi urządzeniami i instalacjami. Przeglądy Wykonawca będzie wykonywał w terminach ustalonych z administratorem obiektu.
4. Wykonawca nie będzie stosował dodatkowych narzutów z tytułu wykonywania pracy w godzinach nocnych oraz w weekendy.

#### **IV. ZMIANA UMOWY**

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w następujących przypadkach:

1. W przypadku zmiany w przepisach prawa dotyczących podatku VAT niniejsza umowa będzie odpowiednio zmieniona w zakresie dotyczącym kwoty podatku VAT i wynagrodzenia brutto Wykonawcy.
2. W zakresie terminu realizacji, jeżeli zaszły okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.