

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wybór Wykonawcy okresowych kontroli stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A zgodnie z wymogami art. 62 Prawa Budowlanego w trybie postępowania uproszczonego.

I. Przedmiot i cel zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (dalej: „Nieruchomość” lub „Obiekt”) należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A zgodnie z wymogami art. 62 Prawa Budowlanego (dalej: „Spółka”):
2. Wykonawca będzie realizował usługę:
 - a) Zgodnie z przepisami prawa, w szczególności:
 - Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z dnia 14.04.2023 r.).
 - Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. nr 89, poz. 828),
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. nr 96, poz. 817),
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. nr 120, poz. 1134),
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690),
 - Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74, poz. 836).
 - a) Zgodnie z DTR oraz dokumentacją techniczną Nieruchomości.
 - b) Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego oraz ofertą złożoną przez Wykonawcę.

II. Podstawowym przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług w zakresie:

1. Roczego przeglądu budynków obejmującego kontrolę okresową wykonywanego raz w roku.
2. Roczego w odniesieniu do budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² wykonywanego dwa razy w roku:
 - a) do 30 listopada 2023 r. – przegląd jesienny budynków,
 - b) do 31 maja 2024 r. – przegląd wiosenny budynków.
3. Dla zadań w ramach okresowej rocznej/ półrocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (dalej: „Przegląd roczny”) Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:
 - a) kontrola stanu technicznego Nieruchomości i przydatności do użytkowania obejmująca określenie stanu technicznego poszczególnych elementów Nieruchomości, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania:
 - wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
 - kontrola elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania Nieruchomości,
 - b) kontrola instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

Opis przedmiotu zamówienia

- c) do elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, należy objąć w szczególności sprawdzeniem:
 - 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,
 - instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
 - przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
- 4. Dla zadań w ramach okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (dalej: „Przegląd pięcioletni”) Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:
 - a) sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania Nieruchomości, jego estetyki oraz jego otoczenia, tj.:
 - bezpieczeństwa i stanu technicznego konstrukcji wraz ze stanem podwieszeń instalacji,
 - szczelności systemu odwodnienia,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa wentylacji,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa instalacji ogrzewania,
 - stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie środków ochrony od porażeń oraz stanu sprawności osprzętu (bez wykonania pomiarów).
- 5. W ramach Przeglądu rocznego oraz Przeglądu pięcioletniego (dalej łącznie: „Przeglądy”) Wykonawca zobowiązany będzie do sprawdzenia dokumentacji eksploatacyjnej Nieruchomości w zakresie m.in.:
 - a) instalacji hydrantowej (protokoły sprawdzenia wydajności),
 - b) instalacji ochrony środowiska (protokoły czyszczenia separatorów),
 - c) przewodów kominowych (protokoły serwisowe z przeglądu i czyszczenia),
 - d) instalacji gazowej (protokoły z prób/ badania szczelności),
 - e) instalacji ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (protokoły przeglądów serwisowych urządzeń, czyszczenia i wymiany filtrów, itp.)
 - f) instalacji elektrycznej (protokoły pomiarowe).
- 6. Lista Nieruchomości objętych Przeglądem rocznym oraz Przeglądem pięcioletnim stanowi Załącznik nr 8 do Zaproszenia do złożenia oferty – Lista nieruchomości i cen jednostkowych.
- 7. Z kontroli wyłącza się:
 - a) badanie 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

III. Warunki oraz sposób realizacji zamówienia:

1. Zamawiający oczekuje, iż Umowa obowiązywać będzie na czas określony od dnia podpisania umowy do dnia 31.12.2024 r. lub do wyczerpania kwoty maksymalnego wynagrodzenia określonego w Umowie tj. 100 000,00 (słownie: sto tysięcy) złotych netto.
2. Wykonawca przystąpi do realizacji Przeglądów z dniem podpisania umowy.
3. Przed przystąpieniem do wykonania prac Zamawiający przekaze Wykonawcy wymagane informacje oraz dane o charakterze technicznym Nieruchomości wymagane do sporządzania protokołu pokontrolnego (dalej: „Protokół”).
4. Przed przystąpieniem do wykonania prac Wykonawca przedstawi poszczególnym Zarządom Nieruchomości harmonogram wykonywania Przeglądów.
5. Protokół z Przeglądu rocznego powinien zawierać ocenę stanu technicznego Obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń elementów Obiektu, 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. W ramach Przeglądu rocznego należy uwzględnić również stan techniczny instalacji Obiektu (jeżeli występują).
6. Protokół z Przeglądu pięcioletniego powinien zawierać ocenę stanu technicznego Nieruchomości i jej terenu, określenie zużycia i uszkodzeń wszystkich elementów budynku, budowli i urządzeń budowlanych, ustalenie stopnia pilności koniecznych do wykonania prac wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania Nieruchomości i terenu do dalszej eksploatacji oraz wykaz niewykonanych robót zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich przeglądów okresowych. Przy określeniu stanu technicznego elementów Nieruchomości oraz ustalaniu stopnia pilności wykonania robót budowlanych wymagane jest posługiwanie się kryteriami:
 - a. oceny stanu sprawności technicznej od 0 do 4, gdzie: 0 – zagrożenie katastrofą budowlaną (podlega zgłoszeniu do właściwego organu: PINB), 1 – zły, 2 – niezadowalający, 3 – zadowalający, 4 – dobry,
 - b. stopniami pilności od I – IV, gdzie I – oznacza roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania, II – oznacza roboty wymagające wykonania w czasie jednego miesiąca od daty kontroli okresowej, III – oznacza konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego w roku dokonywanej kontroli okresowej, IV – oznacza roboty do wykonania w roku następnym, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym.
7. Przeglądy dotyczą części widocznych i dostępnych bez demontażu elementów Obiektu lub instalacji Obiektów oraz bez wykonania odkrywek albo badań niszczących.
8. Ocenę stanu sprawności technicznej elementów Obiektu, zakres koniecznych do wykonania prac według stopni pilności należy opracować w formie tabelarycznej.
9. Wykonawca zaproponuje wzory Protokołów dla Przeglądów rocznych oraz Przeglądów Pięcioletnich. Zatwierdzone przez Zamawiającego wzory Protokołów będą stanowić załącznik do umowy.
10. Przekazanie Protokołów z wykonanych czynności nastąpi w terminie do 30 dni od daty wykonania kontroli w ramach Przeglądu rocznego oraz Przeglądu pięcioletniego. Dla każdego rodzaju kontroli należy wykonać osobne Protokoły. Wyniki kontroli zostaną przedstawić w Protokole odpowiednio dla każdej z branż.
11. Zamawiający oczekuje, iż Protokoły z wykonanych Przeglądów zostaną opracowane w 2-ch egzemplarzach w wersji u papierowej, dla każdego Obiektu oddzielnie, z oraz dołączonym skanem podpisanych Protokołów. Do Protokołów należy dołączyć dokumentację fotograficzną, dokumentującą stan techniczny Obiektu.

Opis przedmiotu zamówienia

12. Z czynności przekazania Protokołów należy sporządzić protokół przekazania, dla każdego Obiektu oddzielnie, potwierdzający prawidłowe wykonanie Przeglądów. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do faktury za wykonane Przeglądy podpisane przez upoważnione osoby protokoły przekazania.
13. Informacja o wykonaniu Przeglądów zostanie przekazana przez Wykonawcę do właściwego terenowego organu Nadzoru Budowlanego – jeżeli będzie wymagane.
14. Rozliczenie prac za wykonane Przeglądy będzie dokonywane na podstawie Protokołów z wykonanych okresowych kontroli.
15. Zamawiający dokonana zapłaty za wykonaną usługę w oparciu o ceny jednostkowe wskazane w Załączniku nr 7 do Zaproszenia do złożenia oferty.
16. Wynagrodzenie za wykonane Przeglądy będzie płatne na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT, w terminie 30 dni, licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
17. Faktury będą wystawiane na każdą Spółkę wskazaną w Załączniku nr 7 do Zaproszenia do złożenia oferty odrębnie dla Nieruchomości zlokalizowanych pod danym adresem, a wszelkie rozliczenia będą dokonywane bezpośrednio przez te Spółki.
18. Za dzień zapłaty wynagrodzenia uznawać się będzie datę obciążenia konta bankowego, z którego dokonano płatności.
19. Zamawiający jest uprawniony do zmiany Spółek wskazanych w Załączniku nr 7 do Zaproszenia do złożenia oferty, zarówno poprzez dodanie nowych Spółek, jak i ograniczenie liczby Spółek.
20. Zamawiający jest uprawniony do zmiany Nieruchomości zarówno poprzez dodanie nowych Nieruchomości, jak i ograniczenie ich liczby. W przypadku dodania nowej Nieruchomości Wykonawca wyceni jednostkowo koszt wykonania Przeglądu.

IV. Oczekiwania wobec Wykonawcy:

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia.
2. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnie z zasadami BHP oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a także ewentualnymi zaleceniami Zamawiającego uzgodnionymi pisemnie z Wykonawcą w czasie realizacji zamówienia.
3. Wykonawca ma obowiązek współdziałania z innymi podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Zamawiającego.
4. Zamawiający będzie wymagał od Wykonawcy skierowania do realizacji przedmiotu zamówienia osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane i będących członkami Izby Inżynierów Budownictwa.
5. Wykonawca zobowiązany jest w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia, które stanowi własność Zamawiającego, osób trzecich lub za które Zamawiający odpowiada, dokonać naprawy szkody albo doprowadzić do stanu poprzedniego na własny koszt, w terminie 10 dni od daty powiadomienia przez Zamawiającego o powstałej szkodzie.
6. Wykonawca będzie realizował przedmiot zamówienia w działających budynkach, z czynnymi urządzeniami i instalacjami. Usługi Wykonawca będzie wykonywał w terminach określonych w harmonogramie i uzgodnionych z Zarządcą Nieruchomości.
7. Wykonawca zobowiązany jest realizować przedmiot zamówienia zgodnie z najlepszą wiedzą, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów BHP i ppoż., przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia usług u Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom świadczącym usługi:

Opis przedmiotu zamówienia

- a. odzieży roboczej – estetycznej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Wykonawcy oraz imiennego identyfikatora pracownika
 - b. odzieży ochronnej i środków ochrony osobistej, zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
9. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić niezbędne narzędzia, urządzenia konieczne do wykonania przedmiotu zamówienia, posiadające aktualne atesty i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie.
10. Wykonawca przed podpisaniem Umowy przedstawi aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie może być niższa niż 300 000,00 (słownie: trzysta tysięcy) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, oraz zobowiązuje się utrzymać ubezpieczenie w wymaganej kwocie przez cały okres trwania umowy.