

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZADANIE 1

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 z późniejszymi zmianami
2. Jednoroczny i półroczny przegląd budynków - obejmuje kontrolę okresową: jednoroczną, którą należy wykonać co najmniej raz w roku.
W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m² przeglądu (kontroli) trzeba dokonać co najmniej dwa razy w roku:
 - a) do 31 maja - przegląd wiosenny budynków, obiektów wielkopowierzchniowych;
 - b) do 30 listopada - przegląd jesienny budynków, obiektów wielkopowierzchniowych.
3. Pięcioletni przegląd budynków - okresowa kontrola budynku, wykonywana co najmniej raz na 5 lat, polega na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

I. Zakres kontroli:

1. Kontrola roczna 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 oraz konstrukcji obiektu.

Do elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, należy objąć szczegółowym 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, konstrukcje dachu, odwodnienia dachowe;
 - instalacje elektryczne NN (bez pomiarów) wraz z rozdzielniami głównymi i strefowymi oraz zasileniami urządzeń
 - instalacje odgromowe (bez pomiarów);
 - instalacje gazowe wraz z urządzeniami, przyborami i armaturą (bez pomiarów);
 - instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne;
 - instalacje centralnego ogrzewania wraz z węzłami ciepłowniczymi, kotłowniami, lokalną siecią ciepłowniczą;
 - 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.
2. Wykaz adresowy obiektów Grupy Kapitałowej PHN podlegających okresowej kontroli rocznej stanowi **Załącznik nr 10.**

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZADANIE 1

3. Kontrola pięcioletnia stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu obejmuje określenie stanu technicznego wszystkich elementów budynków wraz z terenem, budowlami i urządzeniami budowlanymi na nim zlokalizowanymi, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania.

Wykaz adresowy obiektów Grupy Kapitałowej PHN podlegających okresowej kontroli pięcioletniej stanowi **Załącznik nr 10**.

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.**

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. z późniejszymi zmianami
2. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu harmonogram rzeczowo-finansowy kontroli uzgodniony z Zamawiającym.
3. Protokół kontroli okresowej rocznej winien zawierać 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. W ramach kontroli okresowej rocznej należy uwzględnić stan techniczny instalacji budynkowych.
4. Protokół z kontroli pięcioletniej winien zawierać ocenę stanu technicznego terenu nieruchomości i obiektu, 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 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 protokołu kontroli rocznej i pięcioletniej.
8. Zatwierdzony przez Zamawiającego wzór protokołu z kontroli rocznej i pięcioletniej będzie stanowił **Załącznik nr 6 – do Umowy**.
9. Protokoły z kontroli należy opracować w 3-ch egzemplarzach, dla każdego obiektu oddzielnie, spięte w skoroszyty i wpięte do segregatorów z opisem i wykazem protokołów oraz dołączonym zapisem cyfrowym. 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.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZADANIE 1

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.