

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wybór Wykonawcy okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych, dymowych w obiektach należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

I. Przedmiot i cel zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych, dymowych, dla nieruchomości położonych na położonych na terenie woj. mazowieckiego, tj. m. st. Warszawy, Łachy k. Serocka (dalej: „Nieruchomość”) oraz Pruszkowa, należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., (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 Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
 - b. Zgodnie z DTR oraz dokumentacją techniczną Nieruchomości.
 - c. Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego oraz ofertą złożoną przez Wykonawcę.

II. Podstawowym przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług w zakresie

1. Dla zadań w ramach okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych, dymowych (dalej: „Przegląd”) Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:
 - a. Sprawdzania drożności przewodów kominowych.
 - b. Badania prawidłowości podłączeń, w tym ilość i rodzaj podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych) podłączonych do jednego przewodu kominowego.
 - c. Badania stanu technicznego drzwiczek rewizyjnych.
 - d. Badania stanu technicznego łączników, rur zapieczowych.
 - e. Badania prawidłowości ciągu kominowego.
 - f. Badania stanu technicznego kominów ponad dachem, w tym głowic kominowych, ścian kominowych nad dachem i na strychu, nasad kominowych.
 - g. Badania prawidłowości wylotów przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych.
 - h. Badania prawidłowości dostępu do przeprowadzania kontroli przewodów kominowych, w tym stanu technicznego: włazów, drabin, ankrów, ław kominiarskich.
 - i. Badania szczelności przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
 - j. Inwentaryzacja podstawowych i dodatkowych źródeł ciepła.
 - k. Przygotowywania szkiców dachu z zaznaczeniem lokalizacji trzonów kominowych, rodzaju przewodów i ich wymiarów (długość, szerokość), usytuowaniem, rodzajem połączenia w obiektach willowych oraz z podaniem piętra i numeru lokalu w obiektach wielolokalowych.
 - l. Sporządzenie przez upoważnionego mistrza kominiarskiego protokołów pokontrolnych.
 - m. Przygotowywanie opinii z okresowej kontroli o stanie technicznym kanałów i wyszczególnieniem nieprawidłowości z określeniem niezbędnych do wykonania robót w celu otrzymania pozytywnej opinii kominiarskiej po ich wykonaniu.

Opis przedmiotu zamówienia

- n. Świadczenie usług w zakresie doradztwa technicznego w zakresie usuwania nieprawidłowości w przewodach kominowych.
 - o. Kontrola czujników tlenu węgla – jeśli są zainstalowane.
2. Lista Nieruchomości objętych usługami okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych, dymowych stanowi Załącznik nr 7 do Zaprośzenia do złożenia oferty – Lista nieruchomości i cen jednostkowych.

III. Warunki oraz sposób realizacji zamówienia:

1. Zamawiający oczekuje, iż Umowa obowiązywać będzie na czas określony od dnia jej podpisania, jednak nie później niż od dnia 1.11.2023 r., do dnia 31.12.2024 r. lub do wyczerpania kwoty maksymalnego wynagrodzenia określonego w Umowie tj. 100 000 zł netto.
2. Wykonawca przystąpi do realizacji Przeglądów w terminie 5 Dni Roboczych od dnia podpisania umowy, jednak nie później niż z dniem 1.11.2023 r. i zakończy czynności związane z Przeglądem do 31.01.2024 r. Analogicznie w 2024 r. – Wykonawca przystąpi do realizacji Przeglądów nie później niż 1.11.2024 r. i zakończy czynności związane z Przeglądem do 31.01.2025 r.
3. Przed przystąpieniem do wykonania prac Zamawiający przekaże Wykonawcy wymagane informacje oraz dane o charakterze technicznym Nieruchomości wymagane do sporządzania protokołu pokontrolnego.
4. Przed przystąpieniem do wykonania prac Wykonawca przedstawi poszczególnym Zarządom Nieruchomości harmonogram wykonywania Przeglądów.
5. Wykonawca w trakcie realizacji pierwszego Przeglądu w 2023 r. dokona weryfikacji Nieruchomości wskazanych w Załączniku nr 8 na okoliczność zasadności i potrzeby wykonania Przeglądu. W przypadku brak zasadności i potrzeby do wykonania Przeglądów Zamawiający zastrzega, iż wynagrodzenie wskazane w Załączniku nr 8 za wykonanie Przeglądu dla Nieruchomości nie objętej Przeglądem nie będzie wymagane.
6. Przekazanie protokołów pokontrolnych z wykonanych czynności nastąpi w terminie do 30 dni od daty wykonania Przeglądu.
7. Informacja o braku zasadności wykonania Przeglądu dla poszczególnych Nieruchomości będzie na bieżąco przekazywana Zarządom Nieruchomości oraz w formie zbiorczego zastawienia po wykonaniu wszystkich przeglądów dla Nieruchomości wskazanych w Załączniku nr 8.
8. Zamawiający po przeprowadzonej przez Wykonawcę weryfikacji Nieruchomości pod kątem zasadności i potrzeby dokona aktualizacji Załącznika nr 8, który będzie służył za podstawę do wykonania Przeglądów w roku 2024 r.
9. Rozliczenie prac za wykonane Przeglądy będzie dokonywane na podstawie protokołów z wykonanych okresowych kontroli.
10. Zamawiający dokonana zapłaty za wykonaną usługę w oparciu o ceny jednostkowe wskazane w Załączniku nr 8 i zastrzega jednocześnie możliwość rezygnacji z wykonania przeglądów dla wybranych Nieruchomości zgodnie z pkt 5 powyżej.
11. 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.
12. Faktury będą wystawiane na każdą Spółkę wskazaną w Załączniku nr 8 odrębnie dla Nieruchomości zlokalizowanych pod danym adresem, a wszelkie rozliczenia będą dokonywane bezpośrednio przez te Spółki.
13. Za dzień zapłaty wynagrodzenia uznawać się będzie datę obciążenia konta bankowego, z którego dokonano płatności.

Opis przedmiotu zamówienia

14. Zamawiający jest uprawniony do zmiany Spółek wskazanych w Załączniku nr 8, zarówno poprzez dodanie nowych Spółek, jak i ograniczenie liczby Spółek.
15. 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.
16. W przypadku konieczności wykonania zleceń dodatkowych czyli prac wykraczających poza zakres Przeglądów (np. modernizacja lub czyszczenie przewodów kominowych) rozliczenie nastąpi na podstawie przedstawionego przez Wykonawcę kosztorysu każdorazowo określonego przez Strony. Zlecenia dodatkowych prac wymagać będzie każdorazowo akceptacji zakresu i ceny przez Zamawiającego przed przystąpieniem do ich realizacji przez Wykonawcę.

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 niezbędne kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim uprawniające do wykonania usługi objętej przedmiotem zamówienia oraz posiadających uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia
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:
 - 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 złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, oraz zobowiązuje się utrzymać ubezpieczenie w wymaganej kwocie przez cały okres trwania umowy.