

## Opis przedmiotu zamówienia

### I. Określenie przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest usługa

**„Przegląd budowlany budynków administrowanych przez GDDKiA Oddział Katowice Rejon Wysoki Brzeg oraz przeglądy serwisowe urządzeń i instalacji”**

1. Przeglądy budynków:
  - roczny stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu wraz z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek i opracowaniem Specyfikacji Technicznej
  - pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej
  - roczny przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek,
  - instalacji wodno-kanalizacyjnych z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek.
2. Przeglądy serwisowe, konserwacja urządzeń klimatyzacyjnych i instalacji, przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek
3. Przeglądy serwisowe pieców olejowych C.O. kotłowni wraz z instalacjami z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek
4. Przeglądy bram segmentowych z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek
5. Nadzór nad właściwym wykonaniem napraw w budynkach

Opis określa wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy, na wykonanie przedmiotowych usług.

Wykaz budynków, urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, oraz kotłów C.O. i bram segmentowych objętych przeglądem wraz z ich charakterystyką stanowi załącznik do OPZ.

### II. Charakterystyka zadania

#### 1. Przegląd roczny budynków, przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, bram wjazdowych i szlabanów.

Przeglądy obiektów budowlanych powinny być wykonane zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 4 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120, poz. 1134), Polskimi Normami oraz sztuką budowlaną.

a) Wykonawca zobowiązuje się do:

- wykonania usługi w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach pracy urzędu, tj. w godzinach 7:00-15:00, oraz w godzinach pracy Obwodów, tj. w godzinach 7:00-15:00 po wcześniejszym ustaleniu terminu;



- przedstawienia Zamawiającemu przed przystąpieniem do pracy listy osób realizujących przedmiot zamówienia;
  - wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej;
  - udzielania Zamawiającemu na każde żądanie informacji o stanie zaawansowania wykonanej usługi;
- b) Wykonawca oświadcza i zapewnia, że dysponuje personelem posiadającym odpowiednie kwalifikacje do wykonania Przedmiotu umowy oraz zapleczem technicznym, ekonomicznym i organizacyjnym umożliwiającemu wykonanie umowy zgodnie z jej przedmiotem i treścią.
- c) Wykonawca oświadcza, że uzyskał wszelkie niezbędne dane i wyjaśnienia do wykonania przedmiotu Umowy, zapoznał się z warunkami świadczenia usług i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
- d) Wykonawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za należyte zabezpieczenie obszaru wykonywanych prac oraz należyte zabezpieczenie osób trzecich przed powstaniem ewentualnych szkód. Wykonawca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód, zaspokojenia roszczeń wynikłych z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa w szczególności dotyczących BHP, PPOŻ i ochrony środowiska a także do zastosowania nieuciążliwego dla otoczenia sposobu prowadzenia prac.

Wykonawca użyje do wykonania usługi własnego sprzętu i urządzeń. Wszystkie stosowane przyrządy pomiarowe muszą posiadać aktualne świadectwa wzorcowania/ legalizacji.

- e) Wykonawca zobowiązuje się do mailowego zawiadomienia Zamawiającego o zakończeniu prac w celu dokonania odbioru przez Zamawiającego opracowanej dokumentacji z wykonanych przeglądów.
- f) Podczas wykonywania prac będących przedmiotem zamówienia w przypadku zaistniałego zagrożenia zdrowia i życia użytkowników budynków oraz konieczności natychmiastowej interwencji, Wykonawca zobowiązany jest w porozumieniu z Zamawiającym, do natychmiastowego zabezpieczenia określonej instalacji.
- g) Przeglądy będące przedmiotem zamówienia muszą być zakończone protokołami opisowymi osobno dla każdego budynku z osobna.
- h) Dokumentację z przeglądów technicznych należy wykonać dla każdego obiektu w wersji papierowej i elektronicznej
- i) Wykonanie przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego wykazanych usterek oraz sporządzenie Specyfikacji Technicznej.
- j) Dokumentację z przeglądów technicznych w formie graficznej w postaci zdjęć należy przedstawić jedynie dla stwierdzonych uszkodzonych elementów.
- k) Protokoły sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
- Stanu technicznego elementów obiektu budowlanego objętych kontrolą,
  - Rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów,
  - Zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania,
  - Metod i środków użytkowania elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.
  - Dokumentację fotograficzną elementów wymagających konserwacji lub naprawy
  - Do każdego z protokołów należy dołączyć kopię uprawnień budowlanych osoby wykonującej przegląd o odpowiedniej specjalności zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (uprawniających do wykonywania poszczególnych przeglądów) wraz z aktualnym zaświadczeniem z Izby Inżynierów Budownictwa.
- l) Wiedza i doświadczenie

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełnią warunki dotyczące posiadania wiedzy i doświadczenia tj. wykonali w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia usługi dot. przeprowadzenia przeglądów stanu technicznego budynków w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert. Spełnienie warunku nastąpi poprzez potwierdzenie wykonanych co najmniej dwóch, przeglądów stanu technicznego budynków których powierzchnia użytkowa poddanych przeglądowi budynków w jednym zamówieniu (roku kalendarzowym) wynosi minimum 1500 m<sup>2</sup>.



- m) Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu składają poniższe:

Wykaz usług w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanej w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, w tym okresie, z podaniem ich rodzaju, powierzchni, daty i miejsca wykonania z załączeniem dokumentu potwierdzającego, że usługi zostały należycie wykonane.

## **2. przeglądy serwisowe, konserwacja urządzeń klimatyzacyjnych i instalacji**

- 1) Zakres przeglądów okresowych i konserwacji urządzeń klimatyzacyjnych obejmuje:

- a. czyszczenie filtrów w jednostkach wewnętrznych,
- b. czyszczenie, mycie i dezynfekcja (odkażanie przeciwgrzybiczne) jednostek wewnętrznych,
- c. czyszczenie i mycie ciśnieniowe skraplaczy jednostek zewnętrznych oraz obudów,
- d. sprawdzenie szczelności urządzeń i instalacji chłodniczej, wraz z ewentualnym *uzupełnieniem* ubytków eksploatacyjnych czynnika chłodzącego,
- e. sprawdzenie szczelności i drożności instalacji odprowadzającej skropliny,
- f. sprawdzenie prawidłowości działania urządzeń sterowniczych wraz z ewentualną *wymianą* baterii w pilocie,
- g. sprawdzenie instalacji elektrycznej w zakresie: oględziny instalacji, sprawdzenie zabezpieczeń nadprądowych, sprawdzenie stanu połączeń przewodów na zaciskach śrubowych.
- h. uruchomienie klimatyzacji i sprawdzenie jej funkcjonowania w różnych trybach pracy oraz jej regulacja,
- i. pomiary temperatur powietrza na wlocie i wylocie z parownika,
- j. pomiary temperatur powietrza na wlocie i wylocie ze skraplacza,
- k. pomiar prądów pobieranych przez sprężarki i wentylatory,
- l. sprawdzenie stanu łożysk wentylatorów parowników i skraplaczy,
- ł. sprawdzenie parametrów pracy urządzenia, pomiary:
  - ciśnienia skraplania i parowania czynnika chłodniczego.
  - temperatury czynnika chłodniczego na ssaniu i tłoczeniu sprężarki.

- 2) Zakres przeglądów okresowych i konserwacji urządzeń wentylacyjnych obejmuje:

Dokonanie sprawdzenia i pomiarów:

- a. drożności przewodów wentylacyjnych,
- b. ogólnego stanu technicznego (przydatność, uszkodzenia) przewodów wentylacyjnych na całej ich długości,
- c. sprawdzenia sprawności zamontowanych urządzeń wentylacyjnych nawiewno - wyciewnych,
- d. sprawdzenia czy występują ewentualnie inne stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości mogące stanowić zagrożenie (np. materiały łatwopalne, nieprawidłowe podłączenia, brak lub uszkodzone urządzenia pomocnicze jak włazy, drabiny, ławy kominiarskie, brak zabezpieczenia przewodów kratkami wentylacyjnymi itp.) - wymienić jakie i gdzie występują;
- e. sprawdzenie stanu powierzchni obudowy centrali,
- f. czyszczenie i mycie powierzchni wewnętrznych i zewnętrznych,
- g. sprawdzenie i regulacja wypoziomowania centrali,
- h. oczyszczenie i sprawdzenie drożności oraz działania układu odprowadzenia skroplin,
- i. sprawdzenie stanu mocowań i uchwytów, kompletności obudów osłon, momentów dokręcenia śrub i wkrętów, ewentualne uzupełnienie brakujących elementów (np. śrub),
- j. sprawdzenie stanu włókniny filtracyjnej,
- k. ewentualna wymiana filtrów,
- l. sprawdzenie i konserwacja silników elektrycznych,
- m. sprawdzenie ustawienia i zamocowania silnika elektrycznego,
- n. sprawdzenie działania wirnika wentylatora poprzez ręczne uruchomienie,



- o. czyszczenie i mycie łopatek wentylatora,
  - p. sprawdzenie i regulacja płaszczyzny kół pasowych,
  - q. sprawdzenie działania przekładni pasowej,
  - r. sprawdzenie i regulacja naciągu pasków klinowych,
  - s. wymiana pasków klinowych,
  - t. czyszczenie i mycie powierzchni wymienników ciepła,
  - u. odpowietrzenie nagrzewnicy,
  - v. sprawdzenie stanu zaworów odcinających, regulacyjnych czynnika grzewczego
  - w. smarowanie punktów smarowniczych,
  - x. uruchomienie central wentylacyjnych,
  - y. kontrola pracy układu wentylacyjnego i jego regulacja,
  - z. wykonanie pomiaru kontrolnego ilości powietrza przepływającego przez centralę.
- 3) Koszt materiałów niezbędnych do wykonania konserwacji urządzeń (oleje, smary, przewody i inne), Wykonawca winien uwzględnić w cenie ofertowej za przeglądy okresowe i konserwację.
  - 4) Z każdego wykonanego przeglądu serwisowego, konserwacji klimatyzacji oraz wentylacji zostanie sporządzony protokół ze szczegółowym kosztorysem ewentualnych uszkodzeń bądź niesprawnych urządzeń, podpisany przez przedstawicieli Stron.
  - 5) Przeglądy serwisowe, zabiegi konserwacyjne urządzeń winny być dokonywane przez wykwalifikowanych pracowników Wykonawcy, posiadających stosowne uprawnienia posiadać uprawnienia SEP, oraz Świadectwa Kwalifikacji.
  - 6) *Osoby zajmujące się serwisowaniem, konserwacją, naprawą urządzeń wymienionych, a także przeprowadzające kontrole szczelności lub odzysk F-gazów powinny posiadać odpowiedni certyfikat zgodnie z obowiązującą ustawą z dn. 15 maja 2015r (z późn. zmianami) „o substancjach zubażających warstwę ozonową oraz niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych” i wykonywać wszystkie działania zgodnie z jej postanowieniami.*
  - 7) Prace związane z realizacją usługi Wykonawca będzie wykonywał zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, Polskimi Normami oraz z zachowaniem warunków Bezpieczeństwa i Higieny Pracy.
  - 8) Wykonawca będzie stosował przy przeglądach oraz konserwacji urządzeń, materiały eksploatacyjne spełniające odpowiednie normy techniczne, które posiadają wymagane prawem polskim i europejskim świadectwa jakości, certyfikaty, w tym bezpieczeństwa.
  - 9) Wykonawca zobowiąże się do zawiadomienia Zamawiającego o wszelkich zauważonych usterkach, których usunięcie wykracza poza zakres prac określonych w umowie, jak również kwalifikujących urządzenie do remontu lub modernizacji.
  - 10) Wykonawca poniesie pełną odpowiedzialność za skutki spowodowane niewłaściwą konserwacją i zobowiąże się do ich usunięcia na własny koszt.
  - 11) Przeglądy serwisowe i konserwacja urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych będą wykonywane dwa razy w roku, w okresach:
    - a. wrzesień – październik
    - b. czerwiec- lipiec
 w terminach i godzinach ustalonych w formie pisemnej lub telefonicznej z upoważnionym przedstawicielem Zamawiającego.

### **3. Wykonanie przeglądów serwisowych, pieców olejowych i gazowych C.O. kotłowni wraz z instalacjami oraz pieców na gaz płynny propan - butan kotłowni wraz z instalacjami**

1. Zakres przeglądów okresowych i konserwacji urządzeń opalanych olejem opałowym obejmuje:
  - a) Przegląd kotła stalowego z palnikiem nadmuchowym (palnik olej),
  - b) czyszczenie części spalinowej kotła,
  - c) kontrola izolacji termicznej kotła,

- d) regulacja palnika,
- e) kontrola nastaw automatyki,
- f) kontrola szczelności uszczeltek, przewodów i sznurów uszczelniających,
- g) kontrola elementów termoizolacyjnych drzwi kotłowych,
- h) kontrola urządzeń zabezpieczających (zawór bezpieczeństwa, STB, ogranicznik poziomu wody itp.),
- i) analiza spalin,
- j) Przegląd pomp cyrkulacyjnych co., ct., cwu
  - sprawdzenie ogólnego stanu pomp,
  - sprawdzenie stanu obudowy,
  - sprawdzenie zamocowania połączeń rurowych,
- k) sprawdzenie prawidłowości działania urządzeń sterowniczych,
- l) sprawdzenie instalacji elektrycznej w zakresie: oględziny instalacji, sprawdzenie zabezpieczeń nadprądowych, sprawdzenie stanu połączeń przewodów na zaciskach śrubowych,
- m) analizę spalin CO, NOx, CO2

*przeprowadzone przez osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania wyżej opisanego przeglądu*

2. Zakres przeglądów okresowych i konserwacji urządzeń opalanych gazem płynnym propan - butan obejmuje:
- a) Czyszczenie mechaniczne bloków kotłów od strony przepływu spalin w części dostępnej dla narzędzi dopuszczonych przez producenta kotła,
  - b) Mycie bloków kotłów od strony przepływu spalin środkiem chemicznym zalecanym przez producenta kotła. Wypłukanie wodą rozpuszczonych osadów,
  - c) Kontrola i ocena zużycia bloków kotłów,
  - d) Kontrola i ocena zużycia uszczelnień komór spalania,
  - e) Kontrola i oczyszczenie elementów palnika,
  - f) Kontrola i ocena zużycia elektrod zapłonowych i elektrod jonizacyjnych palników,
  - g) Kontrola ciśnienia statycznego gazu przy wyłączonych kotłach,
  - h) Kontrola ciśnienia dynamicznego (dyspozycyjnego) gazu przy pełnej mocy kotłów,
  - i) Kontrola poboru gazu przy pełnej mocy kotłów (odczyt z licznika),
  - j) Analiza spalin i regulacja palników zgodnie z zaleceniami producenta (konieczne załączenie wydruku z analizatora spalin do protokołu z przeglądu),
  - k) Kontrola zasilania elektrycznego kotłów,
  - l) Kontrola temperatury wyłączenia STB,
  - m) Kontrola zadziałania czujników minimalnego poziomu wody,
  - n) Kontrola układów przeciwwypływowych gazu (zanik prądu jonizacji),
  - o) Kontrola prądu jonizacji,
  - p) Kontrola szczelności ścieżki gazowej wewnątrz kotłów,
  - q) Kontrola zaworów bezpieczeństwa kotłów, sprawdzenie drożności (przestrzelenie zaworów), sprawdzenie szczelności zamknięcia zaworów bezpieczeństwa kotłów po kontroli,
  - r) Kontrola i oczyszczenie wanny i syfonu kondensatu w kotłach, kontrola szczelności po czynnościach serwisowych,
  - s) Wizualna kontrola neutralizatora kondensatu pod kątem drożności i szczelności urządzenia – ewentualne przepłukanie i uzupełnienie granulatów,
  - t) Wizualna kontrola systemu napowietrzania granulatów,
  - u) Kontrola ciśnienia wody w zładzie, ewentualne uzupełnienie,
  - v) Kontrola ciśnienia poduszki powietrznej w naczyniu wzbiórczym instalacji c.o. oraz w naczyniu wzbiórczym zasobnika, ewentualne uzupełnienie powietrza,
  - w) Kontrola szczelności wentyli w króćcach uzupełniania powietrza w naczyniach wzbiórczych, ewentualna wymiana,



- x) Kontrola pracy pomp kotłowych, obiegowych i mieszacza,
- y) Kontrola szczelności zaworów odcinających, odpowietrzników, połączeń gwintowanych i kołnierзовych, **w przypadku stwierdzenia nieszczelności bezzwłoczne usunięcie wycieków,**
- z) analizę spalin CO, NOx, CO2
- aa) Przeglądy będą wykonywane 1 raz w roku, po zakończeniu sezonu grzewczego.

*przeprowadzone przez osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania wyżej opisanego przeglądu*

- 3. Koszt materiałów niezbędnych do wykonania konserwacji urządzeń (oleje, smary, przewody i inne, Wykonawca winien uwzględnić w cenie ofertowej za przeglądy okresowe i konserwację.

#### **4. Przeglądy bram segmentowych w budynkach administrowanych z opracowaniem przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego naprawy wykazanych usterek**

Przeglądy serwisowe i naprawy bram garażowych segmentowych (1 kpl. na rok):

Hörmann typ APU – 14 szt. (OUA Kończyce)

Hörmann typ SPU – 2 szt. (OUA Kończyce)

ELEKTROMATEN typ TS 970 – 3 szt. (OD Mikołów - Mokre)

Po wykonaniu przeglądu serwisowego Wykonawca przedstawi do akceptacji Zamawiającemu wykaz usterek oraz wycenę przewidzianych napraw.

*przeprowadzone przez osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania wyżej opisanego przeglądu*

W kalkulacji kosztów Wykonawca uwzględni wszelkie koszty niezbędne do wykonania zadania w tym części i koszty dojazdu do miejsca wykonania usługi.

#### **5. Nadzór nad właściwym wykonaniem napraw w budynkach**

Zakres czynności:

- sprawowanie nadzoru nad realizacją napraw, usuwaniem usterek, prac konserwacyjnych w budynkach, wykonywanych przez firmę, z którą Zamawiający zawarł umowę na wykonanie robót w wyniku rozpoznania cenowego
- kontrola zgodności wykonywanych robót ze zleceniem Zamawiającego

### **III. Odbiór i zapłata:**

- 1. Wynagrodzenie określone w Formularzu ofertowym powinno obejmować m.in. koszt dojazdu do siedzib Zamawiającego:
  - Rejonu Wysoki Brzeg w Jaworznie przy ul. Drogowców 6,
  - Obwodu Drogowego Wysoki Brzeg w Jaworznie, ul. Drogowców 6,
  - OUA Zabrze - Kończyce przy ul. Chudowskiej 1,
  - Obwodu Drogowego w Mikołowie - Mokre przy ul. Fitelberga 1.oraz ceny materiałów eksploatacyjnych użytych do przeglądów i konserwacji urządzeń.
- 2. Zapłata nastąpi po wykonaniu i protokolarnym potwierdzeniu wykonanej części usługi przez Stronę, który to dokument stanowić będzie podstawę wystawienia faktury VAT. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej i zaakceptowanej przez Zamawiającego faktury VAT w formie przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy.

Z-ca Kierownika Rejonu  
  
mgr inż. Aleksandra Paczaska