

**Wykonanie jednoczesne okresowej 5-o letniej i 1-o rocznej kontroli stanu technicznego: kontrola ~~budowlana~~, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych i piorunochronnych, dla:**

**a) Wspólnota Mieszkaniowa Łozowa**

**1. Przedmiot przetargu:**

Wykonanie okresowych kontroli:

- **Rocznych,**
- **Pięcioletnich**

stanu technicznego budynków i budowli, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz obowiązującymi normami w odniesieniu do:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z piwnicami,
- miejsca gromadzenia odpadów,
- garażu podziemnego,

znajdujących się w zasobach Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**2. Zakres prac:**

Przedmiotem zamówienia jest **jednoczesne** dokonanie:

- Okresowych kontroli **Rocznych oraz Pięcioletnich** zgodnie z art. 62 ustawy PB.
  - ~~Budowlanych,~~
  - Instalacyjnych w zakresie:
    - instalacji sanitarnych (wod., kan., c. o., c. w. u),
    - ~~instalacji elektrycznych,~~
    - ~~instalacji piorunochronnych (odgromowych):~~

*Opisy*

Oferenci powinni, mimo opisu przedmiotu zamówienia, dokonać wizji lokalnej w celu oceny i uwzględnienia w cenie wszystkich prac oraz innych świadczeń niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia i uwzględnienia wszystkich kosztów z tym związanych

**3. Lokalizacja prac**

Zasoby DSM – Łozowa Poznań

**4. Wytyczne, wymagania:**

- Wszystkie rodzaje kontroli wymienione w zakresie prac należy wykonać podczas jednego wejścia do danego mieszkania. Dopuszcza się czasowe przesunięcie w wejściach do jednego mieszkania celem przeprowadzenia poszczególnych rodzajów kontroli ale w obrębie tego samego dnia,

- Wszystkie mieszkania, lokale usługowe, piwnice, części wspólne budynku oraz pomieszczenia wspólne w budynku muszą zostać poddane wszystkim rodzajom kontroli z zakresu,
- Kontroli należy poddać całą substancję budowlaną oraz wszystkie instalacje od przyłącza do budynku po punkty poboru mediów tudzież wyładowań atmosferycznych. Nie dopuszcza się częściowego sprawdzenia instalacji lub poddania sprawdzeniu nie wszystkich jej elementów bądź urządzeń również w niepełnym zakresie. Zakres kontroli musi być zgodny z przepisami Prawa Budowlanego oraz ustaw w nim powołanych,
- Kontrola obejmuje:
  - lokale mieszkalne - WMŁ - **10 szt.**
  - garaż podziemny
  - kotłownia
  - miejsca gromadzenia odpadów,
- Wykorzystywane przez Wykonawcę przyrządy i urządzenia służące do wykonania wszelkich pomiarów, muszą być sprawne i posiadać aktualne świadectwa wzorowania/legalizacji.
- Wykonanie okresowych przeglądów pięcioletnich i rocznych, musi być zgodne z art.62 Ustawy Prawo Budowlane oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz obowiązującymi normami technicznymi
- Kontrole należy przeprowadzić w przynajmniej dwóch terminach oddalonych od siebie o przynajmniej dwa tygodnie:
  - **I termin w godzinach 8:00-16:00** z wyjątkiem niedziel,
  - **II termin w godzinach 17:00-20:00** z wyjątkiem sobót i niedziel. Dopuszcza się przeprowadzenie kontroli w sobotę pod warunkiem indywidualnego umówienia się z mieszkańcem,
- O **I terminie kontroli** Wykonawca poinformuje mieszkańców z dwutygodniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogólnej informacji o kontroli w **I terminie** na tablicy ogłoszeń budynku oraz na drzwiach wejściowych do klatki schodowej,
- Osoby które nie udostępnią mieszkania do kontroli w **I terminie** Wykonawca poinformuje z dwutygodniowym wyprzedzeniem o konieczności poddania mieszkania okresowej kontroli w **II terminie** poprzez wywieszenie ogólnej informacji o kontroli w **II terminie** na tablicy ogłoszeń budynku i na drzwiach wejściowych do klatki schodowej **oraz indywidualnie poprzez umieszczenie ogłoszenia o kontroli w II terminie w skrzynce pocztowej danego mieszkania,**
- W trakcie kontroli należy powiadomić mieszkańców/właścicieli mieszkań o stwierdzonych nieprawidłowościach oraz o terminie ich usunięcia we własnym zakresie.
- Potwierdzeniem przekazania informacji mieszkańcowi o stwierdzeniu nieprawidłowości jest podpis właściciela bądź osoby upoważnionej.
- **Wykonawca winien potwierdzić mieszkańcowi dokonanie kontroli, przedstawiając mu jednocześnie na piśmie wyniki tejże kontroli, ze szczególnym wskazaniem nieprawidłowości wymagających reakcji od właściciela mieszkania w wyznaczonym przez kontrolera terminie**

*Jan*

##### 5. Zawartość dokumentacji technicznej:


- zamówienie należy wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na dzień wykonania przeglądów, w szczególności z:
  - Ustawą Prawo Budowlane,
  - Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego,
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów,
- Innych przepisów i norm mających zastosowanie w niniejszym przedmiocie zamówienia.
- Zamawiającemu należy przekazać protokoły z dokonanych kontroli i pomiarów (w zakresie zgodnym z art. 62 ustawy Prawo Budowlane):
  - po 1 egzemplarzu
    - drukowanym trwale spiętym i umieszczonym w opisanym segregatorze, dla każdego z budynków oddzielnie oraz jeden zbiorczy dla wszystkich budynków (zawierający wnioski pokontrolne dotyczące nieruchomości), podpisany i opieczątowany pieczęcią kontrolera
    - zapisanym w wersji elektronicznej w formacie edytowalnym (.doc) oraz nieedytowalnym podpisany i opieczątowany pieczęcią kontrolera (.pdf),

Dokumentacja pokontrolna musi być opatrzona podpisem osoby przeprowadzającej kontrolę tj. osoby z odpowiednimi uprawnieniami, w terminie 7 dni po upływie określonego w zleceniu terminu zakończenia realizacji zadania.

- protokoły muszą zawierać m. in.:
  - datę wykonania kontroli, nr protokołu, zakres kontroli (roczny, pięcioletni),
  - adres obiektu objętego kontrolą, informacje ogólne o budynku,
  - termin następnej kontroli,
  - dane techniczne urządzeń użytych do oględzin i dokonania pomiarów wraz z informacją w zakresie spełnienia przez nie wymaganych przepisów prawa i norm,
  - określenie stanu technicznego elementów budynku objętych przeglądem, oraz zużycia lub uszkodzenia elementów (zestawienie tabelaryczne ustaleń),
  - określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania wynikających z przeprowadzonego przeglądu łącznie z tabelarycznym zestawieniem usterek dla poszczególnych mieszkań oraz dokumentacją fotograficzną usterek,
  - ustalenia wynikające z wizji lokalnej i przeprowadzonych badań,
  - wykaz usterek i nieprawidłowości – zalecenia pokontrolne,
  - informację o dopuszczeniu bądź braku dopuszczenia do dalszej eksploatacji, oraz skład zespołu przeprowadzającego przegląd wraz z podpisami.
  - ~~○ Informację czy mieszkanie/lokal posiada nawiew świeżego powietrza do mieszkania/lokalu z zewnątrz i czy zagwarantowane jest prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej w którą to wyposażone są mieszkania/lokale,~~
  - ~~○ dla instalacji elektrycznych, tabelaryczne zestawienie pomiarów, z podziałem na poszczególne lokale dla danego budynku, a w ramach lokali na poszczególne pomieszczenia (zestawienie punktów pomiarowych), wraz z informacją z oględzin instalacji elektrycznej w lokalu (pomieszczeniu),~~
  - ~~○ dla instalacji elektrycznych, wynik pomiarów dla poszczególnych punktów w lokalach (pozytywny/negatywny), zalecenia, informacje o materiale z którego wykonana jest instalacja, o zabezpieczeniach, uziemieniach, ilości obwodów, stanie technicznym osprzętu elektrycznego i urządzeń zasilanych ee,~~

*Chiny*

- 
- ~~○ dla instalacji elektrycznych, tabelaryczne zestawienie poszczególnych pomiarów dla części wspólnych budynków (klatki schodowe, piwnice, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne itp.) wraz z informacją z oględzin instalacji elektrycznej, tablic itd.,~~
  - ~~○ dla instalacji elektrycznych, tabelaryczne zestawienie pomiarów rezystancji izolacji w obwodach wraz z wynikiem (pozytywny/negatywny),~~
  - ~~○ dla instalacji elektrycznych, tabelaryczne zestawienie pomiarów wyłączników różnicowoprądowych, wyłączników przeciwpożarowych wraz z wynikiem (pozytywny/negatywny),~~
  - ~~○ dla instalacji odgromowych tabelaryczne zestawienie pomiarów łącznie z mieszkaniami,~~
  - dla instalacji sanitarnych tabelaryczne zestawienie wyników oględzin stanu technicznego oraz rodzaju materiału z jakiego są wykonane piony i poziomy zarówno w mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnych jak i częściach wspólnych,
  - dla instalacji sanitarnych – C. O. tabelaryczne zestawienie rodzaju i materiału grzejników w mieszkaniach z określeniem:
    - czy wielkość grzejnika jest adekwatna do wielkości pomieszczenia,
    - czy umiejscowienie grzejnika gwarantuje zachowanie komfortu termicznego w mieszkaniu,
    - czy umiejscowienie grzejnika sprzyja prawidłowej wentylacji w obrębie liniowych bądź punktowych mostków cieplnych,
    - czy grzejniki działają prawidłowo,
    - czy w mieszkaniu panuje odpowiednia temperatura i wilgotność,
    - czy piony centralnego ogrzewania są zabudowane,
    - czy głowice termostatyczne na grzejnikach działają prawidłowo,
    - czy instalacja tam gdzie jest to wymagane posiada normową grubość otuliny,
  - dla instalacji C. W. U. tabelaryczne zestawie mieszkań wyposażonych w czynne gazowe podgrzewacze wody,
  - do protokołu z okresowej kontroli należy dołączyć wykonaną w jej toku dokumentację fotograficzną usterek bądź nieprawidłowości, dla każdego budynku, każdego mieszkania, każdego pomieszczenia z osobnym opisem umożliwiającym lokalizację przedstawionej na fotografii nieprawidłowości.
  - Do protokołów należy dołączyć wyniki pomiarów, sprawdzeń, wykazy elementów poddanych kontroli z zaznaczonymi na nim wynikami kontroli. Każdy z w/w dokumentów powstający w trakcie kontroli musi być potwierdzony podpisem oraz pieczęcią kontrolera oraz podpisem mieszkańca udostępniającego lokal do kontroli.
  - do protokołu dołączyć kserokopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem uprawnień osoby dokonującej kontroli wymagane art. 62 ust. 4-5 ustawy Prawo Budowlane i przynależności do izby inżynierów budownictwa.
  - w trakcie przeprowadzania kontroli o wyniku kontroli należy powiadomić osobę udostępniającą lokal do kontroli jak również uzyskać od tejże osoby podpis potwierdzający zapoznanie się z wynikami kontroli oraz zobowiązania się do usunięcia nieprawidłowości na swój koszt w podanym przez kontrolera terminie.

## 6. Wymagania:

- Wykonawca winien rozpocząć i zakończyć realizację przedmiotu zamówienia, zgodnie z harmonogramem ustalonym i zatwierdzonym przez Zamawiającego, na co najmniej dwa tygodnie przed rozpoczęciem prac.
- w cenie usługi Wykonawca uwzględni koszty dojazdów na miejsca kontroli,
- wzór protokołu Wykonawca uzgodni z Zamawiającym najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia podpisania Umowy,
- czynności związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia będą wykonywane poprzez 2-krotne próby wejścia do mieszkania/lokalu (co najmniej w dwutygodniowych odstępach, w tym jedna w godzinach 17:00-20:00),
- przeglądem należy objąć zarówno części mieszkalne, usługowe, handlowe, użytkowe, części wspólne, place zabaw, garaże, MGO, inne przynależne do danej nieruchomości,
- osoba/y dokonująca/e kontroli musi/sz posiadać uprawnienia wymagane art. 62 ust. 4-5 ustawy Prawo Budowlane, których kserokopie potwierdzoną za zgodność z oryginałem dołączy do niniejszej oferty,
- osoba/y dokonująca/e kontroli posiadać musi/sz doświadczenie przy wykonywaniu okresowych kontroli rocznych i pięcioletnich oraz złożyć oświadczenie, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonała co najmniej dwie kontrole oraz przedstawić oświadczenie potwierdzające należyte wykonanie zadania (referencje),
- Wykonawca powiadomi mieszkańców z dwutygodniowym wyprzedzeniem o terminach przeprowadzenia kontroli, umieszczając w widocznym miejscu (na tablicy ogłoszeń, drzwiach wejściowych, lokalowych skrzynkach pocztowych), informację o terminie przeprowadzania kontroli wraz z prośbą o udostępnienie wszystkich pomieszczeń,
- Wykonawca ponosić będzie pełną odpowiedzialność za zaniechania lub szkody wyrządzone Zamawiającemu, mieszkańcom lub osobom trzecim, również przez jego pracowników podczas realizacji usługi,
- Wykonawca zobowiązany będzie do przeszkolenia na własny koszt pracowników w zakresie przepisów BHP i p.poż,
- prace mogą wykonywać jedynie osoby posiadające mandat uprawniający do prac na wysokości pow. 3 m – jeżeli wyjście na niezabezpieczoną zabezpieczeniami stałymi przestrzeń jest niezbędne do prawidłowego wykonania zadania,
- Przeglądy muszą wykazywać czy ww. elementy budynku mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa:
  - użytkowania,
  - konstrukcji,
  - pożarowego,
  - środowiska.

*Opisy*

#### **7. Postanowienia w zakresie przeniesienia autorskich praw majątkowych:**

- Zleceniobiorca przeniesie na Zleceniodawcę w ramach wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu przetargu całość majątkowych praw autorskich do wszelkiej dokumentacji i projektów wykonanych przez Zleceniobiorcę w ramach przedmiotu zadania, w części stanowiącej utwory w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t. j. DZ. U. z 2006r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.; dalej także Utwory) na następujących polach eksploatacji:
  - w zakresie utrwalania i zwielokrotniania Utworów – wytwarzanie określonej techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,

- w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwory utrwalono – wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy,
  - w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej – publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,
  - digitalizacja, wprowadzenie do pamięci komputera, udostępnienie za pośrednictwem sieci komputerowych w tym Internetu, intranetu i extranetu,
  - inkorporowanie Utworów do utworu multimedialnego lub utworu zbiorowego.
- Zleceniodawca jest w szczególności uprawniony do wykorzystania utworów przy projektowaniu, budowie, rozbudowie, remontach budynków, o którym mowa w zadaniu, a także do innych inwestycji, w tym związanych z nieruchomościami pozostającymi w zasobie Zleceniodawcy. W tym celu Zleceniodawca jest uprawniony do odpłatnego lub nieodpłatnego przekazywania Utworów również podmiotom trzecim wykonującym prace z tym związane na rzecz Zleceniodawcy oraz do wprowadzania wszelkich zmian do Utworów na każdym etapie realizacji prac,
  - Strony postanawiają, że w ramach Wynagrodzenia Zleceniodawca może skutecznie zobowiązać Zleceniobiorcę do wprowadzenia wszelkich zmian do Utworów na każdym etapie realizacji Przedmiotu przetargu,
  - Zleceniobiorca oświadcza, że przysługują mu niczym nieograniczone autorskie prawa majątkowe do Utworów. Zleceniobiorca oświadcza, że przenosi na Zleceniodawcę autorskie prawa majątkowe do nieograniczonego w czasie i przestrzeni korzystania i rozporządzania Utworami wskazanymi w zadaniu w ramach wskazanego wynagrodzenia zezwala na wykonywanie autorskich praw zależnych,
  - Zleceniobiorca spowoduje, aby Utwory wykonane przez Zleceniobiorcę w chwili przejścia na Zleceniodawcę majątkowych praw autorskich nie były obciążone żadnymi prawami ani roszczeniami osób trzecich. Zleceniobiorca zobowiązany będzie do zaspokojenia wszelkich roszczeń osób trzecich w związku z naruszeniem praw osób trzecich, w szczególności ich praw autorskich,
  - Zleceniobiorca będzie zabezpieczał i chronił Zleceniodawcę przed roszczeniami, szkodami, wydatkami, działaniami prawnymi lub innymi działaniami osób trzecich, wynikłymi lub spowodowanymi naruszeniem jakichkolwiek praw patentowych lub innych praw własności przemysłowej związanych z realizacją Umowy. W razie jakichkolwiek roszczeń, Zleceniodawca natychmiast powiadomi o tym fakcie Zleceniobiorcę,
  - Zleceniobiorca zobowiązuje się do finansowania wszelkich kosztów działań prawnych i innych niezbędnych spowodowanych roszczeniami, o których mowa w niniejszym paragrafie natychmiast jak one powstaną w taki sposób, aby nie obciążały one Zleceniodawcy.



## **8. Kontrola jakości:**

Celem kontroli jakości będzie stwierdzenie uzyskania założonej jakości prac dla osiągnięcia założonego efektu końcowego,

## **9. Odbiór:**

- Dokonuje przedstawiciel Zleceniodawcy oraz Zleceniobiorca,
- Odbiór końcowy może dotyczyć jedynie prac całkowicie wykonanych,
- Zleceniodawca nie przewiduje odbioru prac wykonanych częściowo,
- Do odbioru prac Zleceniobiorca jest zobowiązany dostarczyć wszystkie niezbędne potwierdzenia, dokumenty, atesty i protokoły wymagane przepisami prawa,

## 10. Płatność:

- Wynagrodzenie za pracę określone zostanie w złożonej przez Zleceniobiorcę ofercie cenowej uwzględniającej wszystkie koszty związane z przedmiotem zamówienia, osobno dla każdej z kontroli,
- Podstawą rozliczenia finansowego, będzie umowa,
- Zleceniodawca nie przewiduje płatności w formie zaliczki.
- Płatność za wykonanie prac odbędzie się na podstawie złożonej przez Zleceniobiorcę faktury.
- Podstawą realizacji faktury jest dostarczenie kompletnej dokumentacji oraz protokołu bezusterkowego odbioru robót,
- Termin płatności faktury 30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury,
- Szczegółowe dane finansowe odnośnie rozliczenia będą zawarte w umowie na realizację robót,

## 11. Wymagania ogólne:

- **Zleceniodawca:**
  - przekaze Zleceniobiorcy protokołem budynek do kontroli,
  - udzieli Zleceniobiorcy wszelkich pełnomocnictw do wykonania określonego zadania,
  - podejmie, na wniosek Zleceniobiorcy, w miarę prawnych możliwości, działania odnośnie udostępnienia lokali mieszkalnych, co do których Zleceniobiorca nie uzyskał udostępnienia,
- **Zleceniobiorca:**
  - jest zobowiązany do zorganizowania zaplecza, utrzymania porządku i zabezpieczania pomieszczeń przed nieupoważnionym dostępem po kontroli oraz utrzymywania nienagannej czystości zarówno na klatkach schodowych, w piwnicy jak i w obrębie całego budynku,
  - poniesie koszty ewentualnych uszkodzeń i zniszczeń spowodowanych swoim działaniem a związanych z zakresem robót wobec osób trzecich,
  - zorganizuje prace z zachowaniem niezbędnej staranności tj. z przynajmniej 2-tygodniowym wyprzedzeniem wywiesi odpowiednie informacje o pracach, powiadomi użytkowników również ustnie jak wyżej o datach i sposobach realizacji zadania, oraz o potrzebie udostępnienia wszystkich mieszkań, lokali i garaży,
  - przekaze kopię załączników do protokołu za potwierdzeniem właścicielom (ew. mieszkańcom lub najemcom danego lokalu zobowiązując do przekazania właścicielom) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości zagrażających bezpieczeństwu lub za których usunięcie odpowiada właściciel mieszkania,
  - na bieżąco informował będzie mieszkańców o wynikach kontroli, o stwierdzonych nieprawidłowościach i sposobach ich usunięcia,

## 12. Wymagania dotyczące oferty:

- W ofercie należy ująć wszystkie niezbędne materiały i czynności potrzebne do realizacji zadania w dwóch terminach podstawowych odległych od siebie o co najmniej dwa tygodnie i ewentualnie, w miarę wystąpienia potrzeby zadbania o bezpieczeństwo mieszkańców osiedla, jednym terminie dodatkowym,
  - I termin w godzinach 8:00-16:00
  - II termin w godzinach 17:00-20:00

- Koszt zadania w odniesieniu do kontroli należy ująć z podaniem ceny jednostkowej za:
  - Mieszkanie (część mieszkalna, użytkowa, pomocnicza, balkon, logia, elewacja, dach, klatka schodowa, korytarz piwniczny, komórka lokatorska, pralnia, suszarnia, pomieszczenie techniczne, węzeł, kotłownia, wózkarnia, hydrofornia, MGO, otoczenie budynku, chodniki, opaski itp.),
  - Lokal handlowy/usługowy (część handlowa, użytkowa, pomocnicza, ew. podpiwniczona, elewacja, dach, otoczenie, MGO, chodniki, opaski itp.),
  - Plac zabaw mały (np. piaskownica, zabawka) i duży (np. piaskownica, zabawki, huśtawki, karuzele, ławki),
  - Parking na kilkanaście samochodów osobowych,
  - Garaż/lokal użytkowy/lokal usługowy
- Do oferty i protokołów należy dołączyć ksero dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji, referencje oraz atesty urządzeń pomiarowych,

  
 DĘBIECKA SPÓŁDZIELNIA  
 MIESZKANIOWA  
 DZIAŁ TECHNICZNY  
 61-453 Poznań, ul. Racjonalizatorów 3  
 tel. 061 8344-999, fax 061 8344-988