

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### I. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowych i urządzeń w lokalach i budynkach zarządzanych przez Bytomskie Mieszkania polegająca na wykonaniu:

- a) okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania instalacji gazowych, urządzeń gazowych i kotłowni opalanych gazem wraz z badaniem w zakresie stanu sprawności instalacji gazowych, połączeń, sprzętu, zabezpieczeń,
- b) wykonaniu inwentaryzacji kotłów zasilanych gazem,

CPV - 71356100 - 9 - Usługi kontroli technicznej

Termin realizacji przedmiotu zamówienia zadeklarowany i potwierdzony w umowie przez Wykonawcę nie podlega wydłużeniu.

### II. Podstawa prawna oraz przepisy związane:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682, 553, 967 z dnia 10.03.2023r.);
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836 z dnia 1999.09.09.);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07.);
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie Książki Obiektu Budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz.U.2022 poz. 2778)
5. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 maja 2019r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.2019 poz. 831);
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 1 lipca 2022r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U.2022 poz. 1392.);
7. Ustawa z 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U.2022.2063);
8. Ustawa o normalizacji z 12 września 2002r. (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 1483);
9. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U.2022r., poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023r. poz. 295)
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 lipca 2022r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2022r. poz. 1620).

### III. Cel okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowych i urządzeń.

1. Głównym celem okresowej kontroli ma być stwierdzenie czy instalacja gazowa w budynku może powodować zagrożenie dla:
  - a) bezpieczeństwa użytkownika,
  - b) bezpieczeństwa konstrukcji,
  - c) bezpieczeństwa pożarowego,
2. Ponadto celem wykonania okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach jest wypełnienie obowiązku zarządcy obiektu budowlanego wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, gdzie określono, iż obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane okresowej kontroli, co najmniej raz w roku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych.

#### IV. Opis czynności wykonania kontroli technicznych.

1. Przed przystąpieniem do wykonywania okresowych kontroli Wykonawca opracuje i dostarczy Zamawiającemu do akceptacji harmonogram okresowych kontroli zawierający terminy rozpoczęcia i zakończenia kontroli w poszczególnych budynkach. Wykazy adresowe budynków stanowią załącznik nr 1.
2. Budynki są różnej wielkości jak również o różnej ilości lokali. Książki Obiektów Budowlanych (dalej KOB) oraz teczki lokali znajdują się w Punktach Obsługi Mieszkańców (dalej POM), które administrują budynkami.
3. Obiekty objęte kontrolą są zamieszkałe i użytkowane, w związku z czym Wykonawca realizując okresowe kontrole w tych obiektach zobowiązuje się postępować z poszanowaniem mienia osób zajmujących lokale jak również z zachowaniem porządku domowego.
4. Ilość obiektów/lokali w trakcie realizacji zamówienia może ulec zmianie ze względu na sprzedaż, inną formę trwałego rozdysponowania lub modernizacje dokonane w czasie trwania umowy. Zamawiający zapewnia rozliczenie przedmiotu zamówienia w minimalnej ilości 60% budynków oraz lokali.
5. Wykonawca, czynności okresowej kontroli instalacji gazowych winien rozpocząć od zapoznania się z treścią KOB, protokołami z poprzedniej kontroli, teczkami lokali, zgłoszeniami użytkowników lokali z zastrzeżeniem, iż ewentualny brak dokumentacji w POM-ie nie może stanowić podstawy do przesunięcia terminu realizacji umowy.
6. **Warunkiem przystąpienia do realizacji przedmiotu umowy jest uzyskanie przez Wykonawcę akceptacji harmonogramu okresowych kontroli przez przedstawiciela Zamawiającego (POM-u).** Zamawiający w terminie do 3 dni zaakceptuje lub wniesie zastrzeżenia do przedstawionego harmonogramu kontroli.
7. Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali, spoczywają na Wykonawcy.
8. O terminie kontroli należy powiadomić najemców lokali w budynku z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie w miejscu ogólnodostępnym na terenie obiektu zawiadomienia o terminie kontroli (tablica ogłoszeń, drzwi wejściowe do budynku). W powiadomieniu tym należy zobowiązać użytkowników lokali do udostępnienia lokali w celu dokonania oględzin oraz udostępnienia pomieszczeń przynależnych w obrębie budynku (piwnice, pralnie itp.) wraz z lokalami użytkowymi. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia kontroli również w godzinach 16 – 19.
9. W celu dokonania skutecznej kontroli Wykonawca zobowiązany jest do co najmniej trzykrotnego podejścia do lokali w celu wykonania kontroli instalacji i pomiarów, w tym zawiadamiania użytkowników o kontroli instalacji gazowej z zachowaniem zasad opisanych w pkt. 8 powyżej.
10. Po trzecim bezskutecznym podejściu do lokali, nieudostępnione przez użytkowników lokale Wykonawca zgłosi pisemnie do POM w ciągu 7 dni licząc od daty trzeciego bezskutecznego podejścia. W uzasadnionych sytuacjach, w terminie do 3 dni od otrzymania pisemnego zgłoszenia, pracownik POM potwierdzi brak możliwości lub uzgodni termin przeprowadzenia kontroli w danym lokalu.
11. W przypadku odmowy przez najemcę możliwości wykonania kontroli instalacji gazowej w lokalu, osoba wykonująca kontrolę, powinna wpisać w protokole „lokator uniemożliwił wykonanie kontroli instalacji gazowej”. Protokół taki powinien być podpisany przez lokatora.
12. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania prac oraz ich zgodność z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, normami oraz wytycznymi Zamawiającego zawartymi w niniejszej Specyfikacji.
13. Wzory protokołów kontroli stanowią załączniki nr 2,3,4,5,6 oraz 7.
14. Jednocześnie każdy protokół z kontroli winien zawierać pisemne oświadczenie o wykonaniu kontroli zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, innymi przepisami oraz zasadami wiedzy

technicznej i że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

15. Podstawowym dokumentem odbioru prac jest protokół z przeprowadzonej kontroli.
16. **Rozliczenie wykonanych kontroli będzie odbywać się tylko i wyłącznie w oparciu o protokoły z kontroli podpisane przez lokatorów/użytkowników kontrolowanych lokali. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu wartości jednostkowej w przypadku braku dostępu do lokalu lub braku podpisu lokatora/użytkownika.**
17. **Na polecenie Zamawiającego – Wykonawca jest zobowiązany dokonać kontroli szczelności w lokalach nie wskazanych w wykazie adresowym budynków w ilości nie większej niż do 10% zamówienia podstawowego.**
18. Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające uprawnienia właściwe dla przedmiotu dokonywanych kontroli tj. uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci grupy 3 na stanowisku eksploatacji oraz dozoru.
19. Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do jej wykonywania, określonej w ustawie z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane, będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym odstępniem od tej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

#### **V.Okresowa kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania instalacji gazowych i urządzeń gazowych.**

1. Okresowa kontrola polega na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania instalacji gazowej w tym dokonanie kontroli szczelności urządzeń oraz przewodów gazowych w lokalach, klatkach schodowych oraz piwnicach.  
Kontrola składa się w szczególności z:
  - a) sprawdzenie kurków głównych, pomieszczeń kurka głównego lub szafek w przypadku, gdy kurek główny umieszczony jest na zewnątrz budynku;
  - b) sprawdzenie stanu technicznego i szczelności odcinków instalacji poziomych w piwnicach;
  - c) sprawdzenie stanu technicznego i szczelności podejść pod piony;
  - d) sprawdzenie stanu technicznego i szczelności pionów gazowych;
  - e) sprawdzenie stanu technicznego i szczelności odcinków od pionu gazowego do gazomierza;
  - f) sprawdzenie stanu technicznego i szczelności odcinków instalacji od gazomierza do urządzenia odbiorczego gazu;
  - g) sprawdzenie prawidłowości podłączeń urządzeń gazowych do kanałów spalinowych;
  - h) sprawdzenia stanu technicznego urządzeń podłączonych do instalacji gazowej
  - i) sprawdzenie stanu technicznego kotłowni zasilanych gazem;
  - j) sprawdzenie stanu reduktora w instalacji na gaz płynny
  - k) sprawdzenie stanu przewodu elastycznego podłączonego do urządzenia gazowego z reduktorem ciśnienia gazu na butli;
  - l) sprawdzenie prawidłowości usytuowania urządzeń gazowych i odnotowanie w protokole wszelkich nieprawidłowości.

#### **VI. Spis załączników.**

Załącznik nr 1 – Wykaz adresowy budynków.

Załącznik nr 2 – Protokół badania instalacji gazowej lokalu.

Załącznik nr 3 – Protokół badania szczelności instalacji gazowej od zaworu głównego do instalacji w lokalach.

Załącznik nr 4 – Protokół z wykrycia nieszczelności.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o nieszczelności, egzemplarz dla POM-u.

Załącznik nr 6 – Oświadczenie o nieszczelności, egzemplarz dla użytkownika.

Załącznik nr 7 – Inwentaryzacja kotłów zasilanych gazem.