

## **SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)**

### **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.

CPV - 71356100 - 9 - Usługi kontroli technicznej

### **II. Podstawa prawna oraz przepisy związane:**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20.);
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. 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 2002 r. 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 Infrastruktury z dn. 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U.2003.120.1134 z dnia 2003.07.10);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 2021.12.20);
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. 2005 nr 141 poz. 1189 z 20 lipca 2005 ze zm.);
7. Ustawa z 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U.2021.2068 t.j. z dnia 2021.11.17 ze zm.);
8. Ustawa o normalizacji z 12 września 2002 r. (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1483);
9. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U.2021.716 t.j. z dnia 2021.04.19 ze zm.);
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719 z dnia 2010.06.22).

### **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
  - a) art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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.

Obiekty objęte kontrolą.

1. Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje wykonanie okresowej kontroli instalacji gazowych, urządzeń gazowych, kotłowni gazowych. Budynki wraz z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi położonymi w budynkach wchodzą w skład zasobu Gminy Bytom i są zarządzane przez Zamawiającego.
2. Wykazy adresowe budynków stanowią Załączniki od nr 1.1. do 1.6. do SIWZ.
3. 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.
4. 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.
5. Ilość obiektów/lokali w trakcie realizacji zamówienia może ulec zmianie ze względu na sprzedaż lub inną formę trwałego rozdysponowania.

#### **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.
2. 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.
3. Warunkiem przystąpienia do realizacji przedmiotu umowy jest uzyskanie przez Wykonawcę akceptacji harmonogramu okresowych kontroli przez przedstawiciela Zamawiającego (POM-u).
4. Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali, spoczywają na Wykonawcy.
5. 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.
6. 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. 5 powyżej.
7. 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.
8. 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 musi być podpisany przez lokatora.

9. 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.
10. Z przeprowadzonych kontroli Wykonawca sporządzi i **bedzie sukcesywnie dostarczał Zamawiającemu protokoły, sporządzone dla każdego obiektu budowlanego i lokalu odrębnie w terminie do 7 dni** od daty wykonania poszczególnych przeglądów.
11. Wzory protokołów kontroli stanowią Załączniki do niniejszej Specyfikacji.
12. 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 16.08.1999 r. 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.
13. Podstawowym dokumentem odbioru prac jest protokół odbioru kontroli.
14. Rozliczenie wykonanych kontroli będzie odbywać się **tylko i wyłącznie** w oparciu o protokoły z kontroli **podpisane** przez lokatorów/użytkowników kontrolowanych lokali.
15. W przypadku kontroli lokali, w których nie stwierdzono instalacji gazowej podstawą rozliczenia będzie 25% stawki bazowej za przegląd jednego lokalu wskazanej w wygranej ofercie.
16. Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające uprawnienia właściwe dla przedmiotu dokonywanych kontroli.
17. Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do jej wykonywania, określonej w ustawie z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym odstąpieniem 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 polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia winna określać stan techniczny elementów budynku, budowli i **instalacji**, oraz ich opisanie w tym m.in.:
  - 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 połączeń urządzeń gazowych do kanałów spalinowych;
  - h) Sprawdzenia stanu technicznego urządzeń podłączonych do instalacji gazowej
  - i) Sprawdzenie stanu technicznego kotłowni opalanych 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.

	POM-1	POM-2	POM-3	POM-4	POM-5	POM-6	Razem
liczba lokali z gazem	624	596	57	978	7	433	2695
liczba lokali bez gazu	60	298	806	292	660	202	2318
<b>lokale razem</b>	<b>684</b>	<b>894</b>	<b>863</b>	<b>1270</b>	<b>667</b>	<b>635</b>	<b>5013</b>
liczba pionów i poziomów	<b>108</b>	<b>103</b>	<b>7</b>	<b>138</b>	<b>7</b>	<b>66</b>	<b>429</b>

Załącznik:

- instrukcja wykonywania przeglądów rocznych instalacji gazowych.