

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

I. Zakres prac:

1. Kontrola przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji.
2. Czyszczenie przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

II. Podstawa prawna oraz przepisy związane:

1. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane – tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 682
2. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 z 2010r. poz. 719)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).
4. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 15.04.2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. 2022, poz. 1225.).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.12.2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. 2022, poz. 2778)
6. Ustaw z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

III. Cel przeglądu stanu technicznego budynków

Zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wszystkie budynki powinny być poddawane okresowym przeglądom.

Okresowej kontroli raz w roku podlegają:

- 1) elementy budynku i instalacje narażone na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych oraz niszczące działanie innych czynników,
- 2) instalacje służące ochronie środowiska,
- 3) instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne),

IV. Obiekty objęte okresową kontrolą.

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje budynki komunalne wraz z lokalami położonymi w tych budynkach. Budynki zlokalizowane są w sześciu Rejonach Eksploatacji Budynków. Wykaz adresowy budynków wraz ze specyfikacją przewodów kominowych i podłączeń dla poszczególnych Rejonów przedstawiono w załącznikach **A, B, C, D, E, F**.

W przypadku zmian w wykazie adresowym, koordynator rejonu na bieżąco będzie przekazywał informacje o zmianach dla Wykonawcy.

Adresy poszczególnych Rejonów Eksploatacji Budynków (**REB-ów**), posiadające książki obiektu budowlanego oraz teczki lokali, przypisane do danego rejonu umieszczono w załączniku **G**.

V. Opis czynności wstępnych dla wykonania okresowej kontroli

Czynności związane z okresową kontrolą należy rozpocząć od zapoznania się z treścią książek obiektów budowlanych budynków objętych zamówieniem oraz z zapisami odnośnie ostatniego przeglądu technicznego. W razie potrzeby należy zapoznać się z teczkami lokali.

Koordynator Rejonu wyda stosowne upoważnienie do dokonywania przeglądów i czyszczeń przewodów kominowych w budynku wraz z położonymi w nim lokalach. Wzór upoważnienia wg załącznika **H**.

Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali, spoczywają na Wykonawcy, wraz z przygotowaniem powiadomień i doręczanie ich najemcom. Wykonawca winien wykonywać oględziny w obiektach, posiadając w miejscu widocznym identyfikator ze zdjęciem, imieniem i nazwiskiem oraz nazwą jednostki dokonującej kontroli, wg wzoru podanego w załączniku **I**.

O terminie przeglądu należy powiadomić najemców lokali w budynku z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.

W powiadomieniu tym należy zobowiązać najemców do udostępnienia lokali w celu dokonania oględzin i pomiarów oraz udostępnienia pomieszczeń przynależnych w obrębie budynku (piwnice, strychy, pralnie itp.).

W ramach przeglądu przewodów kominowych na Wykonawcy spoczywa obowiązek dokonania kontroli również w pomieszczeniach technicznych (jeżeli znajdują się w tych pomieszczeniach przewody kominowe).

Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające uprawnienia właściwe dla przedmiotu dokonywanych kontroli.

Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do jej wykonywania, określonej w Ustawie z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym jej wypowiedzeniem z winy Wykonawcy.

VI. Kontrola przewodów kominowych i podłączeń (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Czyszczenie przewodów kominowych.

1. Kontrola winna obejmować przewody kominowe niezależnie z jakiego materiału zostały wykonane. Dotyczy to przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych. Ponadto kontrola winna obejmować inne czynności, do których zobowiązują mistrzów kominiarskich przepisy prawa we współpracy z zarządcami budynków.
2. Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych winien być sporządzony w wersji elektronicznej i umieszczony w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.
3. Okresowa kontrola kominiarska winna obejmować m.in.:
 - 1) sprawdzenia drożności przewodów kominowych od najniższej położonego urządzenia do wylotu przewodu (bez podania wymiarów),
 - 2) prawidłowości połączenia przewodów z paleniskiem i kratkami wentylacyjnymi,
 - 3) sprawdzenia czy nie występują uszkodzenia:
 - a) przewodów kominowych,
 - b) kanałów, czopuchów, rur łączących i łączników,
 - c) włazów, drzwiczek kominowych, rewizyjnych i łączników,
 - d) innych elementów kominowych,
 - 4) sprawdzenia ciągu kominowego (bez podania wartości), z opisem ogólnych przyczyn niestabilnego, słabego ciągu lub zaniku ciągu kominowego (np. nadmierna szczelność lokalu, niewłaściwa efektywna długość przewodu itp.),
 - 5) prawidłowości wyprowadzenia ponad dach głowic i nasad kominowych oraz sprawdzenia ich stanu technicznego,
 - 6) sprawdzenia, czy pomieszczenia sanitarne oraz pomieszczenia w których zainstalowano urządzenia gazowe – posiadają właściwą wentylację wywiewno-nawiewną,
 - 7) sprawdzenia, czy przewody spalinowe są wyposażone we wkłady kominowe,
 - 8) sprawdzenia, czy odbywa się okresowe czyszczenie przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych zgodnie z rozporządzeniem MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów,
 - 9) sprawdzenia, czy istnieje dogodny dostęp do czyszczenia przewodów kominowych, kanałów, czopuchów, rur i nasad kominowych, a także otworów do wybierania zanieczyszczeń,
 - 10) sprawdzenia, czy są składowane materiały łatwopalne na strychach przez które przechodzą przewody kominowe,
 - 11) sprawdzenia, czy nie występują inne nieprawidłowości lub usterki w budowie przewodów kominowych.
4. Do bieżącej kontroli na budynku zastosować formularz do odnotowywania przeglądu, potwierdzony przez lokatorów udostępniających lokal – wg załącznika J.

5. W przypadku stwierdzenia w ramach kontroli zagruzowania przewodów, należy określić i opisać odcinki zagruzowane i zanieczyszczenia.
6. Czyszczenie przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), czopuchów, kanałów podłączeniowych itp.:
 - a) 4 razy w roku – od palenisk opalanych paliwem stałym (co najmniej raz na 3 m-ce).
 - b) 2 razy w roku – od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym (co najmniej raz na 6 m-cy).
 - c) 1 raz w roku – od przewodów wentylacyjnych, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowania.

Częstotliwość okresowego czyszczenia przewodów kominowych wynika z §34 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 z 2010r. poz. 719) .

Usługa czyszczenia przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych powinna być wykonywana przy pomocy: kompletu linowego ze szczotkami dopasowanymi do przekroju

przewodów, przepychacza (górówki) dopasowanymi do przekroju przewodów kominowych,

a kończy się wybraniem sadzy i jej wyniesieniem oraz innych zanieczyszczeń (np. gruz,

cegły, gniazda ptaków itp.) na zewnątrz budynku tj. miejsca (pojemniki) przeznaczone do składowania nieczystości. Przez czyszczenie przewodów kominowych rozumie się czyszczenie przewodu na całej długości wraz z głowicą i przykanalikami.

7. W przypadku stwierdzenia podczas wykonywania usług kominarskich usterek stwarzających zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców, należy:
 - wstrzymać użytkowanie urządzeń grzewczo-kominowych za potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości przez użytkowników lokali,
 - wydać w tym samym dniu zalecenia na piśmie, mające wyeliminować ujawnione nieprawidłowości,
 - zalecenia dostarczyć w trybie natychmiastowym do Rejonu Eksploatacji Budynków, w zasobie którego znajduje się budynek
8. Wykonawca w ramach usługi czyszczenia udroźni zagruzowane przewody, gdy wykonanie tych prac będzie możliwe bez rozkuwania komina.
9. Informacje o stwierdzonych nieprawidłowościach podczas wykonywanej kontroli należy przekazywać użytkownikowi mieszkania za potwierdzeniem przyjęcia do wiadomości wg załącznika K.

VII. Odbiór wykonanej okresowej kontroli technicznej

Wykonawca sporządzi protokół odbioru robót wg załącznika L.

Do protokołu odbioru należy załączyć formularz do odnotowywania przeglądów.

Protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych winny być sporządzone w wersji elektronicznej i umieszczone w centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Dane o dokumencie umożliwiające dostęp zostaną przekazane Zarządcy w terminie 14 dni kalendarzowych od daty zakończenia miesiąca, w którym był wymagany przegląd budynku ustalony harmonogramem.

VIII. Odbiór wykonanego czyszczenia przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), czopuchów, kanałów podłączeniowych itp.

1. Wykonawca jest zobowiązany do odnotowywania wykonanych czyszczeń i stwierdzonych usterek w książkach kontroli kominarskiej budynków, znajdujących się na poszczególnych Rejonach Eksploatacji Budynków. Wpisy należy dokonywać w terminie 14 dni kalendarzowych od daty zakończenia kwartału roku, w którym czyszczenia przewodów ustalone harmonogramem były wymagane.
2. Wykonawca do faktury za czyszczenia przewodów kominowych w poszczególnych budynkach załączy specyfikację wyczyszczonych przewodów. Specyfikacja obejmująca dany budynek winna podawać ilość i rodzaj wyczyszczonych przewodów i być potwierdzona przez minimum jednego lokatora z każdej klatki budynku, udostępniającego pomieszczenia piwniczne i strychowe. Specyfikacja następnie winna zostać sprawdzona przez Koordynatora i zatwierdzona przez Kierownika Rejonu.

Załącznik A – Wykaz adresowy budynków wraz ze specyfikacją przewodów kominowych i podłączeń dla REB I

Załącznik B – jw. lecz dla REB II,

Załącznik C – jw. lecz dla REB III,

Załącznik D – jw. lecz dla REB IV,

Załącznik E – jw. lecz dla REB V,

Załącznik F – jw. lecz dla REB VI,

Załącznik G – adresy REB-ów i osób koordynujących prace

Załącznik H – wzór upoważnienia do dokonywania przeglądów i czyszczeń

Załącznik I – wzór identyfikatora

Załącznik J – formularz do odnotowywania przeglądów

Załącznik K – informacja o stwierdzonych nieprawidłowościach podczas wykonywanej kontroli, przekazywana do wiadomości lokatorowi

Załącznik L – wzór protokołu odbioru wykonanego przeglądu budynku