

## **SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC I SPOSÓB REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **I. Okresowy przegląd i kontrola szczelności urządzeń i instalacji gazowych:**

1. Kontrolą okresową należy objąć całą instalację gazową w budynku (począwszy od pierwszego podłączenia za zaworem głównym odcinającym dostawę gazu do budynku).
2. **Szacunkowa liczba lokali objętych kontrolą instalacji gazowych wynosi 91.**
3. Wykonawca musi zawrzeć w e-protokole pokontrolnym i protokole w wersji papierowej wszystkie niezbędne informacje pozwalające Zamawiającemu usunąć stwierdzone nieprawidłowości.
4. **Wykonawca zobowiązany jest do :**
  - 1) powiadomienia Najemców o każdorazowej kontroli w formie ogłoszenia z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem,
  - 2) okazania przed wejściem do lokalu upoważnienia do przeprowadzania kontroli wydanego przez Zamawiającego,
  - 3) wykonania przeglądów i zarejestrowania e-protokołów w bazie Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków z przeglądów w terminie od lutego do kwietnia 2024 r.
  - 4) Wykonawca przystąpi do kontroli uzupełniającej drugiej oraz trzeciej tury (w przypadku niewykonania przeglądu z powodu braku dostępu do lokalu w turze pierwszej) w terminie 14 dni od daty zakończenia pierwszej tury. Po dokonaniu kontroli w turze drugiej i przekazaniu informacji Zamawiającemu o braku możliwości wykonania kontroli w lokalach w związku z brakiem dostępu, Zamawiający po wysłaniu powiadomień do Najemców lokali, poinformuje Wykonawcę o terminach wykonania przeglądu w niesprawdzonych wcześniej lokalach. Trzeci termin wykonania przeglądów zostanie przeprowadzony po upływie co najmniej 30 dni roboczych od dnia uzyskania pisemnej informacji o braku możliwości przeprowadzenia kontroli w drugiej turze.
5. **W protokołach z okresowej kontroli instalacji gazowej w poszczególnych lokalach powinny być zawarte między innymi następujące informacje:**
  - data przeprowadzenia kontroli
  - miejsce przeprowadzenia kontroli (ulica, nr budynku, nr lokalu, nr telefonu kontaktowego do użytkownika lokalu w razie zalecenia prac)
  - ocena szczelności i sprawności instalacji w lokalu (bądź przynależnej do lokalu w przypadku gazomierza zlokalizowanego na klatce schodowej)
  - szczegółowy opis nieszczelności na instalacji z podaniem średnic i dokładnego zlokalizowania nieszczelności wraz z gazomierzem i przyborami gazowymi, wskazanie niesprawnych przyborów, złej lokalizacji itp.
  - zalecenia (z wyraźnym określeniem tych, których wykonanie obciąża Najemcę lokalu i z nałożeniem na Najemcę obowiązku przedłożenia w terminie 14 dni Zamawiającemu protokołu o wykonaniu prac przez uprawniony zakład usługowy)
  - inne niezbędne uwagi
  - podpis Najemcy lokalu potwierdzający przyjęcie protokołu do wiadomości (nr tel. w przypadku wystąpienia jakichkolwiek nieprawidłowości)
  - podpis zespołu przeprowadzającego kontrolę wraz z numerem uprawnień.
6. **W protokołach podsumowujących z kontroli okresowej instalacji gazowej w budynku muszą być zawarte następujące informacje:**
  - data rozpoczęcia i zakończenia kontroli,
  - miejsce przeprowadzenia kontroli (nr budynku, ulica)
  - stan skrzynek na główne zawory gazowe (należy opisać: murowana czy metalowa, zakres naprawy , bądź konieczność wymiany, brak zamknięcia)

- liczba i nr lokali, w których konieczna jest interwencja w pierwszej kolejności, ze względu na szczególnie duże uloty gazu bądź inne okoliczności oraz numery lokali niepoddanych kontroli ze względu na nieobecność lokatora
  - numery świadectwa legalizacji i rodzaj urządzenia, które zostało użyte do sprawdzenia szczelności instalacji
  - skład i podpis zespołu przeprowadzającego kontrolę
  - informację o lokalach, w których instalacja gazowa wymaga działań naprawczych w pierwszej kolejności ze względu np. na szczególnie duże pobory gazu bądź inne okoliczności, Wykonawca przedłoży w trybie natychmiastowym Zamawiającemu na adres email: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl), a instalacje zabezpieczy przez zamknięcie zaworu przed gazomierzem lub urządzeniami gazowymi
  - ponadto protokoły powinny uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836).
7. Wykaz lokali objętych kontrolą instalacji gazowej:

Lp.	Adres budynku	Szacunkowa liczba instalacji gaz.
<b>Lokale mieszkalne</b>		
1.	ŁUŻYCKA 1	7
2.	ŁUŻYCKA 5	3
3.	PIASTOWSKA 61	4
4.	WYSZYŃSKIEGO 2	6
5.	WYSZYŃSKIEGO 7	7
6.	WYSZYŃSKIEGO 8	5
7.	JARACZA 65	6
8.	BOL. CHROBREGO 26-28	10
9.	GRUNWALDZKA 62A	3
10.	GRUNWALDZKA 62B	5
11.	GRUNWALDZKA 64	6
12.	ŁUŻYCKA 3	3
13.	ŁUŻYCKA 4	5
14.	STEYERA 51	1
15.	TORUŃSKA 5	5
16.	BUNKROWA 2	3
17.	NORWESKA 1	2
18.	MODRZEJEWSKA 20	1
<b>Lokale użytkowe</b>		
19.	DĄBROWSKIEGO 4	5
20.	WYSPIAŃSKIEGO 35C	1

21.	GRUNWALDZKA 1A	1
22.	SOSNOWA 2	2

**II. Okresowa kontrola przewodów kominowych:**

1. Kontrola powinna odbywać się raz do roku – zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).
2. Kontrola powinna być przeprowadzona w sposób zapewniający uzyskanie wszelkich informacji służących do prawidłowego określenia sprawności przewodów kominowych oraz prawidłowości podłączeń i możliwości ich bezpiecznego użytkowania przez czas wskazany w ww. ustawie – 1 rok.
3. **Szacunkowa liczba lokali/ objętych kontrolą wynosi 479.**
4. Wykaz lokali objętych kontrolą przewodów kominowych:

Lp.	Adres budynku	Szacunkowa liczba lokali
<b>Lokale mieszkalne</b>		
1.	ŁUŻYCKA 1	10
2.	ŁUŻYCKA 5	5
3.	PIASTOWSKA 61	6
4.	STEYERA 11-13	48
5.	WYSZYŃSKIEGO 2	8
6.	WYSZYŃSKIEGO 7	6
7.	WYSZYŃSKIEGO 8	9
8.	MIODOWA 8	3
9.	JARACZA 65	8
10.	BOL. CHROBREGO 26-28	14
11.	GRUNWALDZKA 62A	4
12.	GRUNWALDZKA 62B	5
13.	GRUNWALDZKA 64	7
14.	ŁUŻYCKA 3	4
15.	ŁUŻYCKA 4	6
16.	ŁUŻYCKA 9	1
17.	STEYERA 15	52
18.	STEYERA 51	27
19.	TORUŃSKA 5	6
20.	ODROWCÓW 7	18
21.	ODROWCÓW 9	18
22.	BUNKROWA 2	3

23.	NORWESKA 1	4
24.	MODRZEJEWSKA 20	100
<b>Lokale użytkowe *</b>		
25.	DĄBROWSKIEGO 4	52
26.	KARSIBORSKA 12	2
27.	PIASTOWSKA 62	10
28.	WYSPIAŃSKIEGO 35C	5
29.	GRUNWALDZKA 1A	2
30.	SOSNOWA 2	2
31.	GRUNWALDZKA 65	1
32.	OKÓLNA 15	2
33.	LUTYCKA 5A	1
34.	JACHTOWA 2	8
35.	GRUNWALDZKA 71A	1
36.	WOJSKA POLSKIEGO 1/19	20

- Szacunkowa liczba najemców
4. Kontrolę przewodów kominowych przeprowadzać winien przynajmniej dwuosobowy zespół pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia.
5. **Wykonawca zobowiązany jest:**
- powiadomić o każdorazowej kontroli przewodów kominowych Najemców w formie ogłoszenia, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem
  - okazać przed wejściem do lokalu na życzenie Najemcy upoważnienia do przeprowadzenia kontroli wydanego przez Zamawiającego
  - sporządzić e-protokoły oraz protokoły w wersji papierowej w formie określonej przez Zamawiającego z kontroli okresowej przewodów kominowych dla każdego lokalu
  - Wykonawca przystąpi do kontroli uzupełniającej drugiej tury (w przypadku niewykonania przeglądu z powodu braku dostępu do lokalu w turze pierwszej) w terminie do 14 dni od daty zakończenia pierwszej tury. Po dokonaniu kontroli w turze drugiej i przekazaniu informacji Zamawiającemu o braku możliwości wykonania kontroli w lokalach w związku z brakiem dostępu, Zamawiający po wysłaniu powiadomień do Najemców, poinformuje Wykonawcę o terminach wykonania przeglądu w niesprawdzonych wcześniej lokalach. Trzeci termin wykonania przeglądów zostanie przeprowadzony po upływie co najmniej 30 dni roboczych od dnia uzyskania pisemnej informacji o braku możliwości przeprowadzenia kontroli w drugiej turze.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzania zmian w uzgodnionym harmonogramie prac w przypadkach pojawienia się okoliczności wymagających pilnej interwencji Wykonawcy.
6. Kontroli podlegają wszystkie przewody kominowe obiektu:
- dymowe
  - spalinowe

- wentylacyjne ( z wyłączeniem przewodów typu „Z”).
7. Zakres badania technicznego i kontroli okresowej przewodów kominowych powinien obejmować:
- a) badanie drożności przewodów kominowych (podać wymiary średniego przekroju)
  - b) badanie prawidłowości podłączeń w pionie kominowym w tym:
    - liczbę i rodzaj podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych lub węglowych) podłączonych do jednego przewodu kominowego
    - stan techniczny drzwiczek rewizyjnych
    - stan techniczny łączników, rur zapieczowych i spalinowych
    - prawidłowość zainstalowanych kratek wentylacyjnych (wielkość ich powierzchni chłonnej)
  - c) ustalenie, czy jest zapewniony dostęp powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w lokalu
  - d) ustalenie, czy w lokalu istnieją urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku, gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej
  - e) opis długości i drożności przewodów kominowych
  - f) badanie prawidłowości ciągu kominowego z określeniem prędkości przepływu strumienia powietrza w kanale w m/s i oraz przekroju kratki wentylacyjnej
  - g) badanie stanu technicznego kominów ponad dachem w tym: głowic kominowych ścian kominowych nad dachem i na strychu nasad kominowych prawidłowości wylotów przewodów i naniesienie ich wymiarów na wykonywaną dokumentację badanie prawidłowości dostępu do przeprowadzania kontroli przewodów kominowych w tym stanu technicznego włazów, drabin itp. ław kominiarskich
  - h) badanie szczelności przewodów kominowych;
  - i) ocenę innych nieprawidłowości mogących wpływać na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców.
8. **Dokumentacja techniczna:**
- 1) Po wykonaniu przeglądu i kontroli przewodów kominowych należy sporządzić e-protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych i protokół w wersji papierowej.
  - 2) Wszelkie usterki związane z brakiem drożności, nieprawidłowymi podłączeniami, brakiem szczelności itp., wykazane w protokole, powinny mieć odniesienie do numeru lokalu oraz przewodu i obsługiwanego przezeń podłączenia. Oznaczenia podłączeń powinny być czytelne dla Zamawiającego

### III. Czyszczenie przewodów kominowych

1. Czyszczenie powinno się odbywać z częstotliwością zgodną z art. 34 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz częstotliwością wynikającą z warunków użytkowych.
2. Czyszczenie należy wykonać w każdym lokalu w budynkach których obowiązek czyszczenia wynika z art. 34 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz częstotliwością wynikającą z warunków użytkowych **i warunków użytkowych.**
3. **Szacunkowa liczba czyszczeń przewodów kominowych wynosi 600 szt. w tym:**
  - 1) 450 szt. lokali mieszkalnych;
  - 2) 150 szt. lokali użytkowych.
4. **Wykonawca zobowiązany jest:**

- okazać przed wejściem do lokalu na życzenie użytkownika upoważnienia do przeprowadzenia kontroli wydanego przez Zamawiającego
- powiadomić o każdorazowej pracy polegającej na czyszczeniu przewodów kominowych lokatorów w formie ogłoszenia z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem
- Wykonawca przystąpi do czynności uzupełniających drugiej tury (w przypadku niewykonania czyszczenia z powodu braku dostępu do lokalu w turze pierwszej) w terminie do 14 dni od daty zakończenia pierwszej tury. Po dokonaniu kontroli w turze drugiej i przekazaniu informacji Zamawiającemu o braku możliwości wykonania kontroli w lokalach w związku z brakiem dostępu, Zamawiający po wysłaniu powiadomień do użytkowników lokali, poinformuje Wykonawcę o terminach wykonania przeglądu w niesprawdzonych wcześniej lokalach. Trzeci termin wykonania przeglądów zostanie przeprowadzony po upływie co najmniej 30 dni roboczych od dnia uzyskania pisemnej informacji o braku możliwości przeprowadzenia kontroli w drugiej turze.
- do obowiązków Wykonawcy należy, aby po spuszczeniu wycioru wybrać sadzę i inne zanieczyszczenia z drzwiczek rewizyjnych. Wykonawca wybraną sadzę (zamkniętą w workach) oraz gruz przeniesie do wyznaczonego miejsca przy budynku.

**5. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany:**

- w budynkach posiadających instalację centralnego ogrzewania wykonać jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych
- wykonać dwukrotne w ciągu roku kalendarzowego (co 6 miesięcy) czyszczenie przewodów kominowych kotłowni gazowych
- usunąć zanieczyszczenia w trybie niezwłocznym w przypadku zanieczyszczenia lokalu w wyniku przeprowadzenia usług, których dotyczy niniejsze zamówienie, z powodu niepoinformowania użytkowników lokali stosownym ogłoszeniem
- do dołączenia do faktury wykazu wykonanych usług, obejmującego :
  - a) rodzaj przeprowadzanych czynności (np. przegląd instalacji gazowych lub przegląd przewodów kominowych) i ich liczba wynikająca z ilości lokali/ Najemców w danym budynku (dla przeglądów kominiarskich wyszczególnienie w których lokalach występują 1-2, 3-4, 5-6 i więcej przewody kominiarskie), w których wykonano kontrolę;
  - b) liczba przewodów kominowych (dla czynności czyszczenia przewodów kominowych) ze wskazaniem lokalu, do którego przypisany jest przewód kominowy;
  - c) liczba inwentaryzacji, opinii etc. z przypisaniem do danego lokalu,gdym dane te nie zostaną zawarte w fakturze.

- 6.** Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzania zmian w uzgodnionym harmonogramie prac w przypadkach pojawienia się okoliczności wymagających pilnej interwencji Wykonawcy oraz ilości lokali wskazanych do kontroli.

**IV. Opinie kominiarskie powykonawcze, opinie kominiarskie do projektów architektoniczno-budowlanych i inwentaryzacje kominiarskie (do 5 kondygnacji):**

- 1.** Zamawiający przyjmuje szacunkową liczbę opracowań w skali roku w liczbie 35 opracowań, w tym:
  - 1) 12 opinii kominiarskich powykonawczych;
  - 2) 11 opinii kominiarskich do projektów;
  - 3) 12 inwentaryzacji kominiarskich.
- 2. Inwentaryzacja pionu kominowego obejmująca przewody kominowe przebiegające w pionie pojedynczego lokalu zawierać powinna :**
  - stan przewodów kominowych (czy są popękane ścianki, grodzie)

- przekrój poszczególnych przewodów
  - długości przewodów liczone od korony kominowej
  - szkic poziomy i pionowy wraz z rozrysowaniem podłączeń, poszczególnych lokali do przewodów kominowych, podstawą odniesienia kierunku na rysunku będzie najbliższa ulica przy budynku
  - lokalizację drzwiczek wyciorowych
  - informacje dotyczące występowania nieprawidłowości zarówno w samych podłączeniach, jak i stanie technicznym przewodów
  - informację, czy przewód jest prosty, czy występuje w nim uskok (określić na jakiej długości liczonej od korony kominowej), podać wymiary przekroju
  - inne niezbędne informacje określone przez Zamawiającego
  - zalecenia dotyczące podłączanego urządzenia i szkic lokalu
- 3. Opinia kominiarska powykonawcza określająca zgodność podłączeń i warunków występujących w lokalu z opinią pierwotną powinna zawierać oraz opinie do projektów**
- odniesienie się do opinii pierwotnej lub nakazu wykonania prac dotyczących przewodów kominowych i podłączeń
  - stwierdzenie, czy prace zostały wykonane zgodnie z opinią pierwotną lub zaleceniami oraz czy podłączenia są zgodne z warunkami technicznymi
  - opinia do projektu powinna spełniać wszystkie wymagania zgodnie z przepisami prawa w celu uzyskania stosownych decyzji, pozwoleń
  - inne niezbędne informacje określone przez Zamawiającego
- 4. Wykonanie inwentaryzacji przewodów kominowych (we wskazanych przez Zamawiającego budynkach) obrazujących stan istniejący kominów i podłączeń kominowych w tym:**
- wykonanie rzutu widoku dachu, z oznaczeniem lokalizacji ulicy, stan przewodów kominowych (czy są popękane ścianki, grodzie), najmniejszy przekrój poszczególnych przewodów i wymiary wylotów, długości przewodów liczone od korony kominowej
  - szkic poziomy i pionowy wraz z rozrysowaniem podłączeń poszczególnych lokali do przewodów kominowych (podstawą odniesienia kierunku na rysunku będzie najbliższa ulica przy budynku; dołączyć należy również szkic pomieszczeń z naniesionymi podłączeniami i urządzeniami włączonymi do kominów), lokalizacja drzwiczek wyciorowych
  - informację, czy przewód jest prosty, czy występuje w nim uskok (jeżeli tak to należy określić na jakiej długości jest uskok liczony od korony kominowej)
  - inne niezbędne informacje określone przez Zamawiającego
- 5. Termin wykonania inwentaryzacji lub opinii do 14 dni kalendarzowych od dnia przekazania zlecenia.**