

OPIS WYKONANIA I ODBIORU USŁUG

Przedmiotem zamówienia jest:

wykonywanie usług kominiarskich w budynkach będących w zasobie gminy Kędzierzyn-Koźle i administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w roku 2025.

I. Podstawa prawna oraz przepisy związane:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn.: Dz.U. 2023 r. poz. 682 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz.U. 2023 r. poz. 822 tj.).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

II. Obiekty objęte okresową kontrolą.

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje budynki komunalne wraz z lokalami położonymi w tych budynkach. Przedmiot zamówienia podzielono na III części.

Wykaz adresowy przedstawiono w załącznikach Formularza cenowego (rok 2025).

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

WYMAGANIA JAKOŚCIOWE ODNOŚĄCE SIĘ DO GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

III. Opis czynności wykonania okresowej kontroli

1. Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali, spoczywają na Wykonawcy, wraz z przygotowaniem powiadomień i doręczanie ich najemcom.
2. O terminie przeglądu należy powiadomić najemców lokali w budynku z co najmniej z 7-dniowym wyprzedzeniem.
3. 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.).
4. W przypadku braku dostępu do lokalu Wykonawca wywiesza ponowne powiadomienie o planowanym przeprowadzeniu kontroli wraz z danymi kontaktowymi.
5. W ramach przeglądu przewodów kominowych na Wykonawcy spoczywa obowiązek dokonania kontroli również w pomieszczeniach technicznych (jeżeli znajdują się w tych pomieszczeniach przewody kominowe).
6. Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające uprawnienia właściwe dla przedmiotu dokonywanych kontroli.
7. Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do jej wykonywania, określonej w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym jej wypowiedzeniem z winy Wykonawcy.
8. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić rejestr wykonywanych kontroli.

IV. Kontrola przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych):

1. Kontrola winna obejmować przewody kominowe niezależnie z jakiego materiału zostały wykonane. Dotyczy to przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych.
2. Protokół kontroli przewodów dymowych wentylacyjnych i spalinowych winien zawierać informacje dotyczące:
 - 1) sprawdzenia przydatności do użytkowania przewodów kominowych pod kątem szczelności (w dniu kontroli),
 - 2) sprawdzenia drożności przewodów kominowych od najniżej położonego urządzenia do wylotu przewodu,
 - 3) prawidłowości połączenia przewodów z paleniskiem,
 - 4) sprawdzenia czy nie występują uszkodzenia:
 - przewodów kominowych,
 - kanałów, czopuchów, rur łączących i łączników,

- włączów, drzwiczek kominowych, rewizyjnych i łączników,
 - innych elementów kominowych,
- 5) 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.),
 - 6) prawidłowości wyprowadzenia ponad dach głowic i nasad kominowych oraz sprawdzenia ich stanu technicznego,
 - 7) sprawdzenia, czy pomieszczenia sanitarne oraz pomieszczenia w których zainstalowano urządzenia gazowe – posiadają właściwą wentylację wywiewno-nawiewną,
 - 8) sprawdzenia, czy przewody spalinowe są wyposażone we wkłady kominowe,
 - 9) 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,
 - 10) sprawdzenia, czy istnieje dogodny dostęp do czyszczenia przewodów kominowych, kanałów, czopuchów, rur i nasad kominowych, a także otworów do wybierania zanieczyszczeń,
 - 11) sprawdzenia, czy są składowane materiały łatwopalne na strychach przez które przechodzą przewody kominowe,
 - 12) sprawdzenia, czy nie występują inne nieprawidłowości lub usterki w budowie przewodów kominowych.
3. Kontrola winna określać stan techniczny ścian wewnątrz kominów, rozszczelnienia pomiędzy kanałami oraz stan wyczystek. W przypadku stwierdzenia w ramach kontroli zagruzowania przewodów, należy określić i opisać odcinki zagruzowane, a także stopień zanieczyszczenia przewodów w zakresie możliwym do stwierdzenia bez użycia inspekcyjnej kamery kominowej.
 4. Po wykonaniu (usunięciu nieprawidłowości) przez Zamawiającego zaleceń zawartych w protokole okresowej kontroli należy dokonać rekontroli przewodów kominowych potwierdzając ją wpisem w protokole.
 5. Aktualizacja e-protokołu w CEEB, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz pisemne zestawienie wszystkich sporządzonych w CEEB e-protokołów, ze wskazaniem unikalnego identyfikatora dokumentu w CEEB.
 6. Dodatkowo, na każde żądanie Zamawiającego, przedłożenie egzemplarza protokołu w formie papierowej, stanowiącej wydruk e-protokołu z CEEB.
 7. Czyszczenie przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), czopuchów, kanałów podłączeniowych itp.:
 - 1) 4 razy w roku – od palenisk opalanych paliwem stałym,
 - 2) 2 razy w roku – od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym,
 - 3) 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 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów.
 8. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić rejestr wykonywanych czyszczeń.

V. Odbiór wykonanej okresowej kontroli technicznej

Podpisane przez Wykonawcę protokoły z okresowej kontroli technicznej (podpis na każdej stronie dokumentu), należy przekazać przed umownym terminem zakończenia prac osobie wskazanej w umowie ze strony Zamawiającego, celem sprawdzenia.

Do faktury za wykonaną usługę należy dołączyć wykaz adresowy podpisany przez Wykonawcę oraz przy przeglądzie lokali przez każdego użytkownika danego lokalu.

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

Po wykonaniu czyszczeń przewodów kominowych Wykonawca jest zobowiązany do przekazania osobie wskazanej w umowie ze strony Zamawiającego wykazu adresowego podpisanego przez Wykonawcę oraz przez lokatora przy każdym adresie, którzy potwierdzą udostępnienie pomieszczeń (piwnicy, strychu).

VII. Usługi dodatkowe i ich zakres

1. Sporządzanie opinii kominiarskich (pod potrzeby dokumentacji technicznej, lokali remontowanych, projektów związanych z wymianą instalacji centralnego ogrzewania itp.) które obejmują:

- a. sprawdzenie drożności przewodów kominowych w opiniowanym pionie kominowym pod względem możliwości wykorzystania ich na poszczególnych kondygnacjach,
- b. sprawdzenie przekrojów i tzw. przepustowości przewodów oraz sposobu ich przebiegu przez poszczególne kondygnacje,
- c. sprawdzenie ilości i rodzaju urządzeń podłączonych do przewodów kominowych w opiniowanym pionie oraz dokładne określenie miejsca każdego podłączenia,
- d. wyznaczenie wolnych przewodów kominowych nadających się do wykorzystania dla podłączenia urządzeń,
- e. wskazanie miejsca podłączenia, przełączenia lub wyłączenia poszczególnych urządzeń zgodnego z obowiązującymi przepisami i normami,
- f. wykazanie innych rozwiązań i możliwości mających na celu sprostowanie niewłaściwego podłączenia istniejących lub zaprojektowanych do podłączenia urządzeń grzewczych lub wentylacyjnych.

2. Zamawiający przewiduje sporządzenie opinii kominiarskich w następujących ilościach:

Lp.	Rodzaj opinii	Część I „Kędzierzyn”	Część II „Kozle”	Część III „Kłodnica”	Razem
1.	Wystawienie opinii kominiarskiej przed remontem lokalu	36	6	18	60
2.	Wystawienie opinii kominiarskiej po remoncie lokalu	15	3	7	25
3.	Wystawienie opinii kominiarskiej przed montażem centralnego ogrzewania	37	7	18	62
4.	Wystawienie opinii kominiarskiej po montażu centralnego ogrzewania	12	2	6	20
Suma		100	18	49	167

3. Wydanie opinii kominiarskich, o których mowa powyżej, powinna nastąpić w terminie **do 7 dni** od przekazania zlecenia Zamawiającego.
4. Ustalenie przyczyny wadliwego działania:
 - a. urządzeń grzewczych odprowadzających spaliny z wydaniem opinii zawierającej wskazania rozwiązań technicznych,
 - b. ustalenie przyczyny wadliwego działania wentylacji w lokalach, a w tym braku prawidłowej cyrkulacji powietrza wraz z wydaniem opinii zawierające wskazania rozwiązań technicznych,
5. Inwentaryzacja przewodów kominowych istniejących w nieruchomości objętej sprawdzeniem obejmuje:
 - a. sprawdzenie drożności przewodów kominowych w opiniowanym pionie kominowym pod względem możliwości wykorzystania ich na poszczególnych kondygnacjach,
 - b. sprawdzenie ilości i rodzaju urządzeń podłączonych do przewodów kominowych w poszczególnych pionach w budynku (dokładne określenie przewodu do którego są podłączone poszczególne urządzenia), oraz dokładne określenie miejsca każdego podłączenia),
 - c. wskazanie wszystkich nieprawidłowo podłączonych urządzeń grzewczych i wentylacyjnych oraz pomieszczeń, w których brak jest niezbędnych, wymaganych urządzeń,
 - d. wyznaczenie wolnych przewodów kominowych nadających się do wykorzystania dla podłączenia urządzeń,
 - e. wskazanie miejsca podłączenia, przełączenia lub wyłączenia poszczególnych urządzeń zgodnego z obowiązującymi przepisami i normami,
 - f. wykazanie wszystkich uszkodzeń i usterek urządzeń kominowych występujących w inwentaryzowanych pionach kominowych,
 - g. wykazanie innych rozwiązań i możliwości mających na celu usunięcie usterek oraz sprostowanie niewłaściwego podłączenia istniejących urządzeń grzewczych lub wentylacyjnych.

VIII. Pozostałe warunki realizacji przedmiotu zamówienia określają projektowane postanowienia umowy stanowiące załącznik do Zapytania ofertowego.