

Kontrolę należy wykonać zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. Protokoły z kontroli pięcioletniej należy sporządzić odrębnie dla każdego budynku w dwóch egzemplarzach w formie papierowej i w formie elektronicznej.

Wykonawca sporządzi:

a) Protokoły dla każdego z 6 budynków zgodnie ze wzorem podanym poniżej (z załączonymi protokołami pomiarów) – wzór Protokołu - **załącznik Nr 4.**

Spółka posiada 6 budynków na ul. Mińska 65, Warszawa – Wykaz budynków – **załącznik Nr 5.**

Gaz ziemny jest doprowadzony do budynku mieszkalnego, budynki nie posiadają instalacji spalinowych.

I. Pięcioletni przegląd budowlany stanu technicznego budynku/budowli i jego otoczenia obejmuje:

1. przegląd konstrukcji budynku;
2. przegląd obudowy zewnętrznej budynku;
3. przegląd urządzeń i instalacji zamocowanych do ścian i dachu budynku;
4. przegląd pokrycia dachowego i elementów odwodnienia budynku;
5. przegląd przeciwpożarowy budynku;
6. przegląd instalacji i urządzeń służących ochronie środowisku budynku;
7. przegląd urządzeń wymiennikowni, sieci i instalacji ciepłych budynku;
8. przegląd instalacji wodociągowej budynku;
9. przegląd systemu wentylacji mechanicznej i klimatyzacji (dla budynków Nr 16, 17, 6, 8, 10 i 34);
10. przegląd przewodów kominowych (wentylacyjnych) budynku;
11. przegląd przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku;
12. badanie instalacji elektrycznej określony w załączniku pomiary instalacji elektrycznej
13. ocena estetyki obiektu i jego otoczenia;
14. określenie procentu zużycia budynku metodą procentową – osobny Protokół;
15. przegląd budowli – przegląd zewnętrznej sieci centralnego ogrzewania - wodna;
16. przegląd budowli – przegląd zewnętrznej sieci wodociągowej;
17. przegląd budowli – przegląd zewnętrznej sieci centralnego ogrzewania;

Przedmiot obejmuje w szczególności:

1. sprawdzenie stanu tynków lub płyt elewacyjnych, gzymsów, attyk itp.
2. kontrolę prawidłowości mocowania wszystkich elementów zamocowanych do ścian np. anteny, lampy oświetleniowe oraz ich stanu,
3. ocenę stanu rynien i rur spustowych z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
4. ocenę stanu obróbek blacharskich z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
5. kontrolę konstrukcji dachu:
 - a. drewnianej: uszkodzenia mechaniczne, zawilgocenia, zagrzybienia,
 - b. stalowej: stan powłok malarskich, występowanie korozji
6. sprawdzenie stanu pokrycia dachu, z oceną stopnia zniszczenia lub ewentualną kwalifikacją do wymiany,
7. sprawdzenie stanu kominów na powierzchni dachu (ubytki i uszkodzenia czapek kominowych, spękania kominów, brak wypełnień spoin, ubytki tynku).
8. kontrolę ścian nośnych i działowych (występowanie pęknięć, ubytków, wykruszeń spoin w ścianach z cegły, zawilgoceń, zagrzybień, ubytków tynku),
9. kontrolę stropów (występowanie zarysowań, pęknięć, nadmiernych ugięć, ubytków tynku, występowanie innych zagrożeń grożących uszkodzeniem bądź awarią konstrukcji nośnej),

10. ocenę stanu technicznego klatki schodowej to znaczy: biegów, spoczników, balustrad oraz ścian klatki schodowej,
11. ocenę pomieszczeń piwnicy: ścian, posadzki, stropów (występowanie pęknięć, ubytków muru, zawilgoceń, zagrzybień, odwodnień, ugięć stropu, stanu drzwi, do piwnic lokatorskich),
12. ocenę stanu podłóg i posadzek z podaniem typu materiału nawierzchniowego, rodzajem ewentualnych uszkodzeń (np. wytarta podłoga PCV),
13. ocenę stanu stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, strychu i piwnicach z wyszczególnieniem stolarki wypaczonej, dawno nie konserwowanej, lub podaniem innych uszkodzeń,
14. ocenę stanu instalacji wodnej (występowanie korozji, nieszczelności),
15. ocenę stanu instalacji c.o. i c.w.u. (występowanie nieszczelności, korozji, braku izolacji rur w piwnicach oraz stan grzejników),
16. ocenę stanu instalacji kanalizacyjnej wraz z rurami zbiorczymi w piwnicach (występowanie nieszczelności na rurach i złączach oraz poprawność przejść przez ściany budynku w tulejach i bez,
17. kontrolę budynku pod kątem zabezpieczeń p. pożarowych (wyposażenie budynku w gaśnice, hydranty oraz ich lokalizacja),
18. ocenę stanu technicznego lokali użytkowych znajdujących się w budynku,
19. ocenę estetyki budynku i jego otoczenia,
20. stan techniczny zabezpieczenia budowli i małej architektury (drogi i chodniki, studzienki, oświetlenie, ogrodzenie itp.).

II. Pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie opisanym w Warunkach Technicznych w tym w szczególności w przywołanych Normach w załączniku nr1 do Warunków Technicznych

Przedmiot obejmuje w szczególności:

1. Opis instalacji budynku w tym typ układu zasilania, lokalizacja i stan wyłącznika głównego, rozdzielni elektrycznych oraz dobór przewodów i zabezpieczeń.
2. Wykonanie schematów jednokreskowych instalacji elektrycznej budynku (bez lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym).
3. Przeprowadzenie kontroli stanu technicznego i pomiarów instalacji oświetlenia podstawowego i awaryjnego a w szczególności instalacji :
 - a. Oświetlenia podstawowego w całości obiektów poza budynkiem mieszkalnym w którym dotyczy to tylko oświetlenia administracyjnego (klatka schodowa, strych, piwnice, pomieszczenia),
 - b. Oświetlenia awaryjnego
 - c. Oświetlenia zewnętrznego
4. Przeprowadzenie sprawdzenia instalacji elektrycznej zgodnie z wymaganiami normy PN-HD 60364-6 Instalacje niskiego napięcia Część 6: Sprawdzanie zgodnie z przyjętym wzorami protokołu w załącznikach do Normy Sprawdzanie w tym w szczególności wykonanie pomiarów:
 - a. Ciągłości przewodów ochronnych
 - b. Pomiary rezystencji izolacji, kabli i przewodów.
 - c. Pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania
 - d. Pomiary skuteczności środków ochrony uzupełniającej
5. Sprawdzenie stanu technicznego instalacji piorunochronnej w obiektach zgodnie z wymogami normy PN-EN 62305 Ochrona odgromowa. Instalację należy oceniać zgodnie z zapisami czterech arkuszy tej normy. Wnioski z kontroli powinny obejmować całość zagadnień poruszanych w tych arkuszach
6. Sprawdzenie zadziałania głównego wyłącznika prądu oraz wykonanie testów współdziałania
7. Wykonanie badań i kontroli instalacji ujętych w załączniku pomiaru instalacji elektrycznej do zapytania

III. **Kwalifikacje osób przeprowadzających przegląd budynków/budowli:**

1. Osoby przeprowadzające kontrolę muszą posiadać uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
2. Kontrolą stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych.
3. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych mogą przeprowadzić osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych lub osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności w odniesieniu do przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.
4. Wykonawca sporządzi wykaz osób uprawnionych do przeprowadzenia 5-letniego przeglądu stanu technicznego budynków/budowli – **załącznik Nr 6**.

IV. **Uwarunkowania organizacyjno-techniczne.**

5. Zamawiający dopuszcza dokonanie wizji lokalnej – oglądu budynków i budowli w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, jednakże wizja lokalna nie może się odbyć później niż w dniu poprzedzającym składanie ofert. W przypadku zainteresowania wizją lokalną zostanie ona zorganizowana dla wszystkich zainteresowanych w jednym dniu o tej samej godzinie.
6. Wykonawca przed przystąpieniem do kontroli okresowej powinien niezwłocznie po podpisaniu umowy skontaktować się z upoważnionym przedstawicielem Zamawiającego oraz zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli oraz informacjami o dokonanych naprawach. Posiadana dokumentacja techniczna budynków do wglądu w siedzibie Mińska 65 Sp. z o.o. na ul. Mińskiej 65 w Warszawie.
7. W ramach przeglądu technicznego poszczególnych budynków Wykonawca wykona dokumentację fotograficzną, która stanowić będzie załącznik do protokołu z przeglądu – **załącznik nr 4**.
8. Pracownicy Wykonawcy realizujący umowę powinni posiadać przy sobie wydany przez Zamawiającego dokument imienny upoważniający do wstępu na budynek administrowany i zarządzany przez Zamawiającego.
9. Dokumentację z przeglądów należy sporządzić w 2 egz. w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej i dostarczyć do siedziby Zamawiającego.
10. Wykonawca może powierzyć wykonanie zamówienia podwykonawcom. W takim wypadku musi wskazać w ofercie część (zakres) zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom - **załącznik Nr 7**.
11. Wykaz budynków Mińska 65 – **załącznik nr 5**.
12. Szczegółowych informacji dotyczących ww. zapytania ofertowego wraz z udostępnieniem dokumentacji i wizją lokalną udziela Paweł Okoń tel. 602 211 166,
13. Wykonawca winien być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej co najmniej na kwotę **50 000,00 zł – należy załączyć do oferty** poświadczoną przez Wykonawcę kserokopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę min.: **50.000,00 PLN**.