

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia są **usługi kominiarskie oraz wykonanie okresowych przeglądów techniczno – kontrolnych przewodów kominowych wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w budynkach mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Żarach.** Zakres prac obejmuje:

- 1) Liczba budynków mieszkalnych i użytkowych – 81
- 2) Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych – 775
- 3) Liczba przewodów dymowych – 683
- 4) Liczba przewodów wentylacyjnych – 846
- 5) Liczba przewodów spalinowych – 90

I. Usługi kominiarskie wyspecyfikowane w ofercie to:

- a) czyszczenie przewodów dymowych – co najmniej raz na trzy miesiące wraz z usuwaniem wszelkich zanieczyszczeń znajdujących się w kominach typu gruz, cegły, gniazda ptaków oraz innych zanieczyszczeń tam zalegających. Usługa powinna być wykonana za pomocą szczotki i kuli wraz z każdorazowym usunięciem sadzy i popiołu we własnym zakresie Wykonawcy i na jego koszt wraz z uporządkowaniem miejsca wykonywania usługi. Do obowiązków Wykonawcy należy także zabezpieczenie wszelkich otworów przed zanieczyszczeniem lokalu podczas prowadzenia czyszczenia.
 - b) czyszczenie przewodów spalinowych – co najmniej raz na sześć miesięcy, wykonanie usługi według standardów opisanych w punkcie dotyczącym przewodów dymowych.
 - c) czyszczenie przewodów wentylacyjnych – co najmniej raz na 12 miesięcy wraz z demontażem i montażem kratki wentylacyjnych, na zasadach opisanych w punkcie dotyczącym przewodów dymowych.
 - d) wykonywanie ekspertyz i opinii kominiarskich
 - e) sprawdzanie i udrożnienie przewodów
 - f) mechaniczne czyszczenie przewodów dymowych
 - g) dostawę i montaż drzwiczek wycierowych
 - h) zagospodarowanie i utylizacja sadzy
 - i) inne roboty w zakresie rzemiosła kominiarskiego – wynikające z bieżących potrzeb Zamawiającego w budynkach i lokalach przez niego administrowanych.
 - j) usuwanie awarii związanych z systemem grzewczym w szczególności polegających na zapchaniu przewodów, dymieniu z przewodów lub urządzenia grzewczego itp., mogących stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego sprawdzenia i usunięcia awarii po telefonicznym zgłoszeniu przez Zamawiającego – dodatkowe wynagrodzenie wycenione odrębnie. Do tej czynności zostanie sporządzony protokół konieczności i protokół odbioru.
2. W przypadku przewodów dymowych Wykonawca po wykonaniu usługi czyszczenia,

zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości ciągu w drzwiczkach pieców kaflowych węglowych kuchennych i pokojowych po ich otwarciu. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości tj. brak ciągu – Wykonawca usługi powinien wskazać prawdopodobne tego przyczyny. Jeśli zaistniała sytuacja wymaga dokonania kompleksowego czyszczenia pieca lub pieców kaflowych węglowych, to taki obowiązek ustawodawca nakłada na najemcę lokalu. Wykonawca winien zaproponować wykonanie takiej usługi najemcy za odpłatnością, wg stawek ustalonych przez Wykonawcę. W przypadku odmowy wykonania czyszczenia przewodu dymowego przez najemcę - Wykonawca zobowiązany jest wystawić stosowny nakaz najemcy tego lokalu oraz zakazać użytkowania zanieczyszczonego pieca do czasu jego wyczyszczenia i ponownego zbadania prawidłowości ciągu w otwartych drzwiczkach piecowych.

3. W przypadku przewodów kominowych spalinowych Wykonawca po wykonaniu czyszczenia, zobowiązany jest do prawidłowości ciągu po zdjęciu łącznika piecyka kąpielowego lub jedno i dwu funkcyjnego pieca c.o.
4. W przypadku przewodów kominowych wentylacyjnych, Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia ciągu w kratkach wentylacyjnych pomieszczeń.
5. Na 7 dni przed przystąpieniem do czyszczenia przewodów kominowych, Wykonawca powinien poinformować mieszkańców budynku o zamiarze przeprowadzenia usługi. W związku z tym powinien wywiesić na tablicy ogłoszeń danego budynku powiadomienie, informując w nim o dniu i godzinach czyszczenia oraz sprawdzenia ciągów w lokalach wraz z informacją o konieczności zastosowania przez nich zabezpieczeń przed ewentualnymi zabrudzeniami w ich lokalach w obrębie krutek wentylacyjnych. Wykonawca o wywieszeniu zawiadomień informuje równocześnie dział techniczny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Żarach.
6. Wykonawca odpowiada za utrzymanie czystości w miejscach czyszczenia przewodów w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak i poza lokalami tj. strych, klatki schodowe, piwnice).
7. Potwierdzeniem czyszczenia przewodów kominowych jest protokół wykonania usługi potwierdzony przez najemcę lokalu i pracownika działu technicznego ze strony Zamawiającego.
8. Zamawiający informuje, że podane ilości mogą ulec zmianie na wskutek przekazania budynku innemu zarządcy nieruchomości (w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej) lub przejęcia nowych nieruchomości w administrowanie.
9. Szczegółowy zakres prac objętych przedmiotem zamówienia należy wykonać zgodnie z Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r. O ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2024 r. poz. 275 ze zm.) oraz wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych min. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023 r. poz. 822 ze zm.), Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.).
10. Zamawiający zaleca, aby Wykonawca przed złożeniem oferty dokonał wizji w terenie.

II. Zakres i przedmiot zadania przeglądu techniczne przewodów kominowych:

1. Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane art. 62 ust 1, pkt. 1 litera c kontrola winna obejmować :
 - a) sprawdzenie wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
 - b) badanie prawidłowości podłączeń w tym:
 - ilość i rodzaj podłączeń /kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych lub węglowych/ podłączonych do jednego przewodu kominowego,
 - stan techniczny drzwiczek rewizyjnych (Wykonawca zobowiązany jest wskazać lokale które nie posiadają drzwiczek lub ich stan wymaga naprawy lub wymiany),
 - stan techniczny łączników, rur zapieczowych,
 - ocena szczelności i prawidłowości spadków łączników spalinowych,
 - prawidłowość zainstalowanych kratek wentylacyjnych /wielkość ich powierzchni chłonnej/ ze wskazaniem ewentualnych nieprawidłowości,
 - w razie stwierdzenia nieprawidłowego podłączenia przewodów kominowych stanowiącego zagrożenie, Wykonawca dokonuje przełączenia jeżeli występują wolne przewody kominowe umożliwiające podłączenie zgodne z obowiązującymi przepisami. Fakt ten dokumentuje wpisem do indywidualnego protokołu roboczego, potwierdzonego przez lokatora. W przypadku niemożliwości przełączenia, Wykonawca zobowiązany jest wskazać rozwiązanie doprowadzające do stanu prawidłowego dla każdego lokalu,
 - c) drożności przewodów kominowych,
 - d) siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
 - e) badanie stanu technicznego kominów ponad dachem w tym:
 - głowic kominowych,
 - ścian kominowych nad dachem i na strychu,
 - nasad kominowych,
 - prawidłowości wylotów przewodów,
ze wskazaniem szczegółowego sposobu rozwiązań ewentualnych nieprawidłowości,
 - f) posiadania sprawnie działających urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej kotły c.o. itp.)
 - g) częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych o jakich mowa w § 34 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023 poz. 822 ze zm.),
 - h) dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z nimi,
 - i) występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

III. **Dodatkowe obowiązkowe prace** zgłoszone przez pracownika Zamawiającego :

- ustalenie przyczyn wadliwego działania i sprawdzenie przewodów kominowych, urządzeń grzewczych i wentylacyjnych wraz z opinią kominiarską

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Kowalski', written in a cursive style.