

Załącznik nr 1 do SWZ

Nr referencyjny: DBFO-Ś/ZPO/2500/13/24/GK

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na przeprowadzeniu okresowych kontroli stanu technicznego budynków obiektów oświatowych będących w zasobach Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, których charakterystykę w aplikacji MEZZO¹ stanowi **załącznik nr 3 do SWZ**, oraz wprowadzenie wyników z przeprowadzonej kontroli do modułu elektronicznej ewidencji zasobów oświatowych m.st. Warszawy na podstawie dostępu udzielonego przez m.st. Warszawa.

Zamówienie podzielone jest na 3 (trzy) części:

- 1) **Część I – kontrole budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² (10 budynków),**
- 2) **Część II – kontrole budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 2000 m² - Przedszkola i Licea Ogólnokształcące (23 budynki),**
- 3) **Część III – kontrole budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 2000 m² - pozostałe jednostki oświatowe (19 budynków).**

Wszelkie poniższe postanowienia dotyczą każdej z III części zamówienia, chyba że w treści danego postanowienia wyraźnie zaznaczono inaczej. Wykaz budynków przypisanych do poszczególnych części zamówienia wyszczególniony został w **załączniku nr 5 do SWZ – Formularzu cenowym**.

I. Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje:

1. Przeprowadzenie okresowych kontroli rocznych, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 – 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie wynikającym z zakresu wzoru protokołu Opracowanie Techniczne – Protokół Okresowej Kontroli Stanu Technicznego OT, stanowiącego **załącznik nr 4 do SWZ**, uwzględniający w szczególności kontrolę:
 - a) konstrukcji,
 - b) stanu wykończeniowego, instalacji zewnętrznych,
 - c) instalacji wewnętrznych,
 - d) otoczenia, w tym kontrolę budowli i małej architektury.
2. Przeprowadzenie okresowego przeglądu technicznego urządzeń i systemów przeciwpożarowych a także gaśnic zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682 ze zm.) oraz § 3 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.), jeżeli w okresie obowiązywania umowy w sprawie

¹ MEZZO – Moduł Ewidencji i Zarządzania Zasobami Oświaty, ewidencjonujący zasoby oświatowe, element systemu informatycznego wprowadzonego Zarządzeniem nr 137/2020 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy oraz modułu elektronicznej ewidencji zasobów oświatowych m.st. Warszawy (zm. Zarządzeniem nr 180/2022 z dnia 9 lutego 2022r.).

niniejszego zamówienia publicznego upływa termin ważności takiego przeglądu.

3. Wyszczególnienie rodzajów przeglądów wraz z określeniem, których obiektów dotyczą opisane jest w sekcji II – IV niniejszego dokumentu.
4. Wprowadzenie przez Wykonawcę ustaleń z przeprowadzonej kontroli do aplikacji MEZZO na podstawie dostępu udzielonego przez Zamawiającego, w oparciu o „Instrukcję dla Wykonawców”, która stanowi **załącznik nr 13 do SWZ**.
5. Wypełnienie przez Wykonawcę dokumentu pod nazwą: Opracowanie Techniczne – Protokół Okresowej Kontroli Stanu Technicznego Obiektu Budowlanego – OT, który stanowi **załącznik nr 4 do SWZ**, opisującego wyniki przeprowadzonej kontroli. Jest to odwzorowanie danych wprowadzonych w aplikacji MEZZO i jest obligatoryjne do stosowania we wszystkich obiektach objętych niniejszym zamówieniem. Zlecona kontrola nie może obejmować zakresu mniejszego niż w załączonym wzorze w zależności od rodzaju kontroli przeprowadzonej w placówce.
6. Wprowadzenie do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków protokołu elektronicznego (e-protokół) zgodnie z art. 62a ust. 5 ustawy Prawo budowlane, który potwierdza wykonanie przeglądu, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane.

II. Kontrole roczne

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli rocznej stanu technicznego na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a – c ustawy Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania.
2. Kontrola ma być wykonana dla budynków wykazanych w Załączniku nr 5 do SWZ - Część II oraz Część III – Przeglądy budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 2000 m² dla których wartość w kolumnie “Kontrola roczna” równa się “Tak”.
3. Kontrola roczna obejmuje sprawdzenie i ocenę stanu technicznego:
 - 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - 3) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - 4) badaniu szczelności instalacji gazowych (Zamawiający nie wymaga przeprowadzenia próby szczelności instalacji gazowych),
 - 5) badaniu drożności przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

W toku kontroli, o której mowa w pkt 3, ppkt 1), zgodnie z § 5 art. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 ze zm.), szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggi i balkonów,
- b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- d) pokryć dachowych,
- e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- f) urządzeń stanowiących zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku,
- g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- h) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

III. Kontrole 5 – letnie

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli 5 – letniej obiektów budowlanych, ich stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, estetyki obiektu budowlanego, jego otoczenia oraz stałych urządzeń technicznych, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 oraz kontroli wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a – c ustawy Prawo budowlane.
2. Kontrola ma być wykonana dla budynków wykazanych w Załączniku nr 5 do SWZ - Część II oraz Część III - Przeglądy budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 2000 m² dla których wartość w kolumnie "Kontrola 5-letnia" równa się "Tak"
3. Kontrola 5 – letnia obejmuje sprawdzenie i ocenę stanu technicznego:
 - 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - 3) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - 4) badaniu szczelności instalacji gazowych (Zamawiający nie wymaga przeprowadzenia próby szczelności instalacji gazowych),
 - 5) badania drożności przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - 6) instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (wraz z jej badaniem),

7) ocena przydatności użytkowania obiektu i jego estetyki oraz jego otoczenia.

W toku kontroli, o której mowa w pkt 3 ppkt 1), zgodnie z § 5 art. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 72 poz. 836 ze zm.), szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- d) pokryć dachowych,
- e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
- h) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

IV. Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych rocznych (dotyczy wyłącznie części I zamówienia)

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli obiektów wielkopowierzchniowych zgodnie z terminami wynikającymi z przepisów art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z zakresem określonym w sekcji II. Kontrole roczne lub III. Kontrole 5 – letnie.
2. Rodzaj i ilość kontroli jakie mają być wykonane dla budynków wielkopowierzchniowych określony jest w Załączniku nr 5 do SWZ - Część I – Przeglądy budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² (w terminie do 30.11.2024 r.)”
3. Wykonawca po dokonaniu przeglądów obiektów wielkopowierzchniowych zobowiązany jest niezwłocznie wysłać zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli do właściwego organu nadzoru budowlanego. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Wykonawca ma obowiązek przestać do nadzoru budowlanego kopię protokołu kontroli.

V. Dodatkowe wymagania i warunki wykonania zamówienia

- 1) Wykonawca przed przeprowadzeniem kontroli powinien uzgodnić z Dyrektorem jednostki oświatowej termin kontroli, uwzględniający organizację roku szkolnego tj. matury, egzaminy zawodowe i inne egzaminy wynikające z harmonogramów Centralnej Komisji Egzaminacyjnej w trakcie wykonywania przedmiotu zamówienia.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest, aby osoby dokonujące kontroli w poszczególnych

branżach, posiadały niezbędne do przeprowadzenia kontroli uprawnienia:

- a) uprawnienia wymagane zgodnie z art. 14 i art. 62 ust. 4 – 6 ustawy Prawo budowlane, których kserokopię poświadczoną za zgodność z oryginałem przekaze Zamawiającemu przed podpisaniem umowy,
- b) numer weryfikacyjny zaświadczenia wydanego przez Polską Izbę Inżynierów Budownictwa, których kserokopię poświadczoną za zgodność z oryginałem przekaze Zamawiającemu przed podpisaniem umowy.

3) Wykonawca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy do uzupełnienia informacji wskazanych w złożonej ofercie, o podanie danych osób uprawnionych do dokonania kontroli, które stanowią **załącznik nr 12 do SWZ – wykaz osób wskazanych do realizacji zamówienia:**

- a) imiona i nazwiska osób uprawnionych do przeprowadzenia kontroli,
- b) rodzaj kwalifikacji (branża),
- c) numer uprawnień, o których mowa w art. 14 i art. 62 ust. 4 – 6 ustawy Prawo budowlane,
- d) adres e-mail osoby uprawnionej do przeprowadzenia kontroli, niezbędny do nadania uprawnień do MEZZO,
- e) oznaczenie koordynatora.

4) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością, w sposób zgodny z wymaganiami prawa, w szczególności:

- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
- b) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- c) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr. 74 poz. 836 ze zm.),
- d) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2778 ze zm.),
- e) ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 275 ze zm.),
- f) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023 r. poz. 822 ze zm.),
- g) ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.),
- h) ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.).

- 5) Dyrektor placówki w celu weryfikacji wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli przekaże Wykonawcy podczas kontroli protokół z poprzedniej kontroli.
- 6) W przypadku stwierdzenia rozbieżności z danymi stanowiącymi **Załącznik nr 3 do SWZ – charakterystyka budynków** Wykonawca może dokonać zmiany opisu danych za pisemną zgodą Zamawiającego w danym obiekcie.
- 7) Efektem wykonania przedmiotu zamówienia musi być przede wszystkim ocena stanu technicznego badanych instalacji, dokładny opis stwierdzonych nieprawidłowości z podaniem sposobu ich usunięcia oraz wyraźne stwierdzenie dopuszczenia (lub nie) do dalszej eksploatacji. Pomiary kontrolno – pomiarowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, a także przepisami Unii Europejskiej.

VI. Wprowadzenie i przekazanie protokołów w systemie MEZZO

- 1) Wykonawca zobowiązuje się do wprowadzenia wyników z przeprowadzonej kontroli do aplikacji MEZZO na podstawie dostępu udzielonego przez Zamawiającego. Udzielony dostęp do aplikacji będzie obowiązywał w terminie obowiązywania umowy, po jej zakończeniu dostęp do aplikacji MEZZO wygasa.
- 2) Zamawiający udzieli Wykonawcy uprawnienia dostępu do aplikacji MEZZO, imienne dla wskazanej przez Wykonawcę osoby posiadającej uprawnienia do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 4 – 6 ustawy Prawo budowlane. Wykaz osób uprawnionych do przeprowadzenia kontroli zostanie przekazany przez Wykonawcę w formie pisemnej zgodnie z **załącznikiem nr 12 do SWZ**. Zmiana osoby dokonującej kontroli, wskazanej przez Wykonawcę musi być dokonana w formie pisemnej z uwzględnieniem wymogów określonych w umowie.
- 3) Osoba dokonująca kontroli okresowej w branży, do której posiada uprawnienia, o których mowa w pkt V.2 niniejszego dokumentu zobowiązana jest wprowadzić ustalenia z kontroli do aplikacji MEZZO. Wykonawca zobowiązany jest do wyznaczenia koordynatora, który po wprowadzeniu do aplikacji MEZZO ustaleń z kontroli przez wszystkie osoby uprawnione do dokonania kontroli, przesyła za pomocą odpowiedniego modułu w aplikacji MEZZO, protokół z przeprowadzonej kontroli w wersji roboczej do Dyrektora kontrolowanej placówki oświatowej.
- 4) Dyrektor placówki oświatowej w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o przesłaniu przez Wykonawcę protokołu roboczego, weryfikuje kompletność i poprawność danych z przeprowadzonej kontroli i odsyła do Wykonawcy zaakceptowany protokół, a w przypadku uwag do protokołu ma obowiązek odesłać protokół do poprawy wskazując błędy lub uwagi. Odesłanie

protokołu roboczego następuje za pomocą odpowiedniej funkcji w aplikacji MEZZO i zostanie potwierdzone automatycznie wysłaną wiadomością e-mail z adresu placówki oświatowej z informacją o odesłaniu protokołu.

- 5) W przypadku zwrócenia Wykonawcy protokołu roboczego do poprawy, Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do uwag Dyrektora placówki oświatowej w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o odesłaniu protokołu i nanieść poprawki lub uzupełnić wskazane braki. W sytuacji, gdy w ocenie Wykonawcy wskazany termin jest zbyt krótki na dokonanie zmian, Wykonawca ma obowiązek wskazać proponowany termin odesłania poprawionego protokołu wraz z uzasadnieniem potrzeby wydłużenia terminu powyżej 5 dni roboczych. Po dokonaniu poprawek Wykonawca przekazuje ponownie protokół roboczy Dyrektorowi placówki oświatowej w trybie określonym w pkt V.3.
- 6) W przypadku ponownego przekazania przez Wykonawcę protokołu roboczego Dyrektorowi placówki oświatowej do weryfikacji, jest on zobowiązany do weryfikacji w trybie określonym w pkt V.4.
- 7) Do momentu zaakceptowania przez Dyrektora kontrolowanej placówki oświatowej protokołu w aplikacji MEZZO, protokół widnieje w wersji roboczej, co oznacza, że nie może być on podstawą do uznania przedmiotu zamówienia za wykonany.
- 8) Jeżeli przesłany przez Wykonawcę protokół zostanie zaakceptowany przez Dyrektora placówki oświatowej, Wykonawca ma obowiązek wydrukować protokół i uzupełnić podpisy wszystkich osób dokonujących kontroli w odpowiednich branżach i jeden egzemplarz protokołu zobowiązany jest przekazać Dyrektorowi placówki oświatowej wraz z załącznikami tj. kopiami decyzji i zaświadczeń, o których mowa w art. 62s pkt 4 – 4a ustawy Prawo budowlane.
- 9) Dyrektor placówki oświatowej po otrzymaniu wersji papierowej protokołu z przeprowadzonej kontroli ma obowiązek przekazać niezwłocznie drogą elektroniczną informację do właściwego DBFO o wykonaniu przedmiotu zamówienia. Po zaakceptowaniu przez Dyrektora placówki protokołu kontroli w aplikacji MEZZO, kontrola zostanie zrealizowana.
- 10) Wykonawca zobowiązany jest do zgłaszania do Zamawiającego w formie pisemnej drogą elektroniczną uwag merytorycznych do aplikacji MEZZO i bieżącego konsultowania funkcjonalności aplikacji. Zamawiający zastrzega sobie prawo do decydowania o wprowadzeniu zmian do aplikacji po otrzymaniu uwag od Wykonawcy.