

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DLA CZĘŚCI I

Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonywanie usług kominiarskich w zakresie czyszczenia przewodów kominowych, sprawdzenia stanu technicznej sprawności przewodów kominowych, łącznie z wyszukaniem miejsc, w których przewód jest nieszczelny oraz sporządzanie opinii kominiarskich w budynkach wyszczególnionych w Wykazie posesji, których administrację sprawuje Biuro Obsługi Mieszkańców (BOM), Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych (BOW) jak również na budynkach usytuowanych na nieruchomościach przy ul. Warzywniej 6 i Stanisława Moniuszki 8a (siedziby ZGM – Pabianice).

I Zadanie nr 1 — Sprawdzenie stanu technicznej sprawności przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), zwane dalej również przeglądem.

1. Terminy wykonywania sprawdzenia stanu technicznej sprawności przewodów kominowych na poszczególnych posesjach będą uzgadniane na bieżąco z Zamawiającym. Daty ostatnich przeglądów kominiarskich są określone w jednym z załączników do umowy - wykazie posesji.
2. Zakres robót wymagany przy sprawdzaniu stanu technicznej sprawności (przeglądzie):
 - a/ Sprawdzenie drożności przewodów kominowych,
 - b/ Sprawdzenie szczelności przewodów kominowych, przy czym miejscowe nieszczelności w przewodach kominowych należy zlokalizować,
 - c/ Sprawdzenie prawidłowości ciągu kominowego,
 - d/ Sprawdzenie stanu technicznego głowic kominowych,
 - e/ Sprawdzenie, czy nie występują uszkodzenia:
 - przewodów kominowych
 - kanałów, czopuchów, rur i łączników
 - włazów, drzwiczek kominowych (wycierowych i rewizyjnych)
 - ław kominiarskich,
 - f/ Sprawdzenie, czy podłączenia do przewodów kominowych są prawidłowe oraz czy nie dokonano samowolnych podłączeń lub samowolnych zmian w podłączeniach do przewodów kominowych. W przypadku stwierdzenia samowolnej zmiany w podłączeniach — o nieprawidłowościach należy powiadomić Dział techniczny oraz BOW (w końcowym protokole ze sprawdzenia stanu technicznej sprawności przewodów kominowych).
 - g/ Czy są składowane materiały łatwopalne na strychach przez które przechodzą przewody dymowe i spalinowe.
3. Przed przystąpieniem do przeglądu Wykonawca pobierze z Działu technicznego oraz BOW schematyczne rzuty dachów z zaznaczonymi układami przewodów kominowych i podanymi podłączeniami. Po dokonaniu przeglądu wykona nowy szkicowy rysunek przewodów kominowych na poziomie dachu ze zlokalizowanymi podłączeniami. Na tych rysunkach należy zaznaczyć również przewody kominowe, które należą do innego budynku a do nich zostały wykonane podłączenia z budynku, w którym dokonywane jest przegląd. Wykonany rysunek stanowić będzie załącznik do faktury za wykonany przegląd.
4. W trakcie przeglądu budynku Wykonawca zbierze poświadczenia najemców lokali o dokonaniu przeglądu przewodów kominowych w ich lokalu.
5. Po zakończeniu przeglądu Wykonawca sporządzi protokół określający ich stan techniczny. W przypadku kilku budynków na jednej nieruchomości Wykonawca wystawi protokoły oddzielnie na każdy z budynków. W razie stwierdzenia nieprawidłowości należy je wyszczególnić oraz podać zalecenia wskazujące sposób ich usunięcia, a w przypadku zalecenia uszczelnienia przewodu — należy podać długość tych odcinków i przekrój u wylotu tego przewodu.
 7. W trakcie przeglądu budynku Wykonawca zbierze poświadczenia najemców lokali o dokonaniu przeglądu przewodów kominowych w ich lokalu.

8. Po zakończeniu przeglądu Wykonawca sporządzi protokół określający ich stan techniczny. W przypadku kilku budynków na jednej nieruchomości Wykonawca wystawi protokoły oddzielnie na każdy z budynków. W razie stwierdzenia nieprawidłowości należy je wyszczególnić oraz podać zalecenia wskazujące sposób ich usunięcia, a w przypadku zalecenia uszczelnienia przewodu (np. wkładami kominowymi) — należy podać długość tych odcinków i przekrój u wylotu tego przewodu.
9. Sprawdzeniu szczegółowemu nie będą podlegać przewody kominowe, które w chwili sprawdzenia ich stanu technicznego są niepodłączone (są wolne).
10. Ewentualne materiały niezbędne przy wykonywaniu sprawdzenia stanu technicznej sprawności przewodów kominowych w w/w zakresie dostarcza Wykonawca.
11. Częstotliwość wykonania przeglądu przewodów kominowych — jeden raz na rok.
12. W wskazanych w wykazie budynkach do sprzedaży przeglądy wykonywane będą wyłącznie na polecenie Zamawiającego. Dotyczy to również czyszczenia przewodów kominowych.

Więcej niż jednokrotne wykonanie przeglądu możliwe wyłącznie na dodatkowe zlecenie udzielone przez Zamawiającego zgodnie z umową.

Tabela nr 1 do zadania nr 1 – Przeglądy kominiarskie

L.p.	Nazwa usługi/Przeglądy kominiarskie	Miano	Ilość	Krotność wykonania usługi
1	2	3	4	7
Zadanie nr 1 – Przeglądy				
1.	Spraw. stanu techn. sprawn. przew. komin. w lokalu w bud. mieszkalnych i typu niemieszczk.	szt.	2498	1
2.	Sprawdzenie stanu techn. sprawn. przew. komin w bud. gospodarczych	szt.	44	1
3.	Sprawdzenie stanu techn. sprawn. przew. komin. w bud. nieruchomości przy ul. Warzywnej 6 (biurowiec i bud. prod. – usług.)	kpl.	1	1
4.	Kontrola przewodów kominowych (dodatkowa usługa) bez konserwacji/naprawy	szt.	250	X
5.	Kontrola połączeń (dodatkowa usługa) bez konserwacji/naprawy	szt.	42	X
6.	Wyszukanie przerw lub nieszczelności przewodu bez konserwacji/naprawy	szt.	21	X
7.	Prześwietlenie światłem 1-go przewodu kominowego bez konserwacji/naprawy	szt.	17	X
8.	Prześwietlenie 1-go przewodu kominowego przy użyciu kamery bez konserwacji/naprawy	szt.	2	X

II Zadanie nr 2 — Kominiarskie okresowe czyszczenia (konserwacje)

Czyszczenie przewodów kominowych

1. Częstotliwość czyszczenia przewodów kominowych:
 - a/ dymowe — w cyklu kwartalnym, tj. 4 razy na rok,
 - b/ spalinowe — w cyklu półrocznym, tj. 2 razy na rok.
 - c/ wentylacyjne — w cyklu rocznym, tj. 1 raz na rok.
2. W trakcie czyszczenia przewodów kominowych należy:
 - a/ oczyścić prawidłowo przewód kominowy na całej długości przewodu łącznie z nasadami, kanałami i kanałami przełączowymi,
 - b/ wybrać sadzę z przewodów kominowych,
 - c/ sprawdzić stan zagrożenia pożarowego od przewodów kominowych, połączeń paleniskowych, kanałów.
3. Czyszczenie przewodów kominowych, w które zostały zapuszczone wkłady uszczelniające, należy wykonywać narzędziami dostosowanymi do tych wkładek (np. gumowe).

Tabela nr 2 do zadania nr 2 – Kominiarskie okresowe czyszczenia (konserwacje)

L.p.	Nazwa usługi - konserwacje	Miano	Ilość [szt.]	Krotność wykonania usługi
1	2	3	4	7
Zadanie nr 2 – Konserwacje				
9.	Czyszczenie przewodów dymowych	szt.	1867	4
10.	Czyszczenie przewodów spalinowych	szt.	123	2
11.	Czyszczenie przewodów wentylacyjnych	szt.	2713	1

III Zadanie nr 3 — Opinie kominiarskie

W ramach świadczonych usług kominiarskich sporządzane będą opinie kominiarskie:
dla lokali mieszkalnych oraz użytkowych zasiedlonych przez najemców oraz dla lokali wolnych (pustostanów):
w przypadku zarówno połączenia jak i rozdziału lokali mieszkalnych/użytkowych
w przypadku konieczności zawarcia przez najemcę lokalu mieszkalnego umowy z PGNiG
w przypadku sprzedaży nieruchomości

Tabela nr 3 do zadania nr 3 — Opinie kominiarskie

L.p.	Nazwa usługi kominiarskiej - opinie kominiarskie	Miano	Ilość [szt.]	Krotność wykonania usługi
1	2	3	4	7
Zadanie nr 3– Opinie				
	Wydanie opinii kominiarskiej z zaleceniami - jako samoistnej usługi kominiarskiej	x		
12.	a/ dla lokalu jednoizbowego z ewentualną łazienką	szt.	25	X
	b/ dla lokalu dwuizbowego z ewentualną łazienką	szt.	29	X
	c/ dla lokalu trzy i więcej izbowego z ewentualną łazienką	szt.	12	X

VI Termin wykonania usług

Usługi kominiarskie, które są przedmiotem niniejszego zamówienia, należy wykonywać sukcesywnie, w okresie od daty podpisania umowy do 31.12.2026 r.

1. Dla zadania nr 1 (przeгляdy) - sprawdzenia stanu technicznej sprawności przewodów kominowych będą wykonane jednokrotnie; kolejność i terminy wykonania przeglądów będzie na bieżąco ustalana z przedstawicielami Działu technicznego oraz BOW i będzie wynikała z daty ostatniego ich sprawdzenia.
- 2 Dla zadania nr 2 (kominiarskie okresowe czyszczenia):
czyszczenie przewodów kominowych należy wykonać następująco:
 - w I kw. 2026 r. - wszystkie przewody,
 - w II kw. 2026 r. - przewody dymowe,
 - w III kw. 2026 r. - przewody dymowe i spalinowe.
 - w IV kw. 2026 r. - dymowe.
5. Dla zadania 3 (opinie kominiarskie) — opinie będą sporządzane w terminie 5 dni roboczych od daty zgłoszenia tego faktu drogą e — mailową przez zleceniodawcę

VII Dodatkowe określenia obowiązujące Strony:

1. Za lokal należy rozumieć:
 - a/ lokal mieszkalny
 - b/ lokal użytkowy
 - c/ pomieszczenie techniczne (np. pomieszczenie komory gazowej)
 - d/ pomieszczenie gospodarcze w budynku mieszkalnym (lub budynku usługowym), przy czym zespół pomieszczeń typu np. pralnia, suszarnie, w.c., korytarzyk przynależny do tych pomieszczeń (o ile występuje) będzie traktowany jako jeden lokal.

2. Za budynek gospodarczy należy rozumieć budynek wolnostojący lub przyległy do innych budynków, np. budynku mieszkalnego, posiadający pomieszczenia, w którym znajdują się przewody kominowe.

VIII Ogólna informacja o budynkach objętych niniejszą umową

Zamawiający w większości administruje posesjami z budynkami mieszkalnymi oraz kilkoma posesjami, gdzie występują wyłącznie lokale użytkowe. Budynki te wybudowane zostały w okresie od końca wieku XIX do początku lat siedemdziesiątych XX wieku, a jeden po roku 2012. Oprócz budynku wybudowanego po 2012 r. są to budynki typu kamienica lub drewniane.

IX Informacja o budynkach objętych przedmiotem zamówienia

Informacje mające wpływ zakres usług kominiarskich są zamieszczone w Wykazie posesji.

Określono w nim:

- a/ ilość posesji,
- b/ adresy nieruchomości,
- c/ ilości budynków,
- d/ ilości lokali z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i gospodarcze,
- e/ ilości przewodów kominowych z podziałem na dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- f/ ilości budynków gospodarczych,
- g/ adresy budynków w których występują przewody poziome,
- h/ zakres występujących w instalacji w budynkach (gazowe, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej).

X We wszystkich budynkach, które w chwili obecnej administruje BOM i BOW, w ubiegłych latach sprawdzano stan technicznej sprawności przewodów kominowych.

UWAGI

1. Potencjalny wykonawca robót winien posiadać tytuł mistrza kominiarskiego (co najmniej dwóch mistrzów kominiarskich) oraz co najmniej czterech pomocników, jak również doświadczenie zawodowe
2. Wykonawca robót wszystkie ww. usługi kominiarskie zawarte w ww. zadaniach wykona własnym sprzętem, w tym także z ewentualnym użyciem podnośnika lub rusztowania oraz z materiałów budowlanych w całości przez siebie dostarczonych. Cena materiałów oraz pracy sprzętu wliczona jest w cenę poszczególnych usług określonych w wykazie cen jednostkowych
3. Wykonawca robót jest zobowiązany do wywieszania ogłoszeń na nieruchomościach na których to planowane będą do wykonania roczne przeglądy bądź okresowe czyszczenia przewodów kominowych z jednoczesnym przesłaniem takiej informacji do wiadomości BOM, BOW i DT w formie pisemnej bądź elektronicznej. Adresy e – mail zostaną określone w umowie. Zamawiający wymaga również comiesięcznego zestawienia planowanych ww. robót
4. Zamawiający zastrzega sobie wielokrotne skorzystanie z prawa opcji do wartości 30% wartości umowy wraz z możliwością przedłużenia okresu trwania umowy do 2 miesięcy.

1-cza DYREKTORA
ds. Technicznych i Eksploatacji

Robert Danych

