

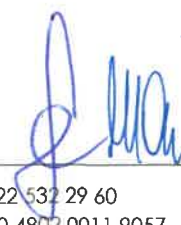
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ LAZUROWA ”
ul. ROZŁOGI 8
01-310 WARSZAWA

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia w trybie konkursu ofert

**Świadczenie usług w zakresie konserwacji bieżącej
na terenie i w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z
lokalami usługowymi i garażem dwupoziomowym
„Lazurowa Przystań” zlokalizowanym w Warszawie przy ul.
Sterniczej 127.**



Wrzesień 2021 r.



INSTRUKCJA PRZETARGOWA

- I. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” 01-310 Warszawa ul Rozłogi 8, tel. 0-22-665-00-13, 0-22-664-59-50 ogłasza konkurs ofert na:
Świadczenie usług w zakresie konserwacji bieżącej na terenie i w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi i dwupoziomowym garażem podziemnym „Lazurowa Przystań” zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Słerniczej 127.
- II. **Szczegółowy zakres określa specyfikacja techniczna prac**
Uwaga: Zamawiający zastrzega sobie prawo rozszerzenia zakresu prac
- III. Miejsce składania oferty: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” 01-310 Warszawa ul Rozłogi 8**
Dodatkowe informacje oraz możliwość zapoznania się z dokumentacją techniczną budynku można uzyskać w Dziale Inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Osoba upoważniona do udzielania wyjaśnień
- Kierownik ds. Inwestycji Marek Jankowski tel. 784-380-029
- IV. Termin składania ofert: **10 września 2021r.do godz. 12.00**
- V. Czas związania ofertą 30 dni od upływu terminu składania ofert.
- VI. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **14.09.2021 r. o godz. 15.00** w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” ul. Rozłogi 8 w Warszawie.
- VII. SM „Lazurowa” zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferenta oraz nie przyjęcia żadnej oferty bez podania przyczyny.
- VIII. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi bez udziału oferentów. Z wybranym oferentem (oferentami - max 2) zostaną przeprowadzone ostateczne negocjacje cenowe.
- IX. **Po wyborze Wykonawcy zostanie podpisana umowa na świadczenie usług w zakresie konserwacji bieżącej.**

W załączeniu:

1. parametry techniczne budynku
2. specyfikacja zakresu prac



Parametry budynku Sternicza 127:

teren wewnętrzny - 3726,47 m²

w tym: część naziemna - 676,79 m²

parking podziemny - 2831,25 m²

pom. tech. i inne, kom. lok. – 218,43 m²

teren zewnętrzny - 1889,77 m²

w tym: zieleń - 1021,22 m²

drogi i chodniki - 868,65 m²

Ilość lokali mieszkalnych: 64

Ilość lokali usługowych: 4

Ilość miejsc postojowych w garażu: 75

Klatki schodowe: 2

Liczba kondygnacji naziemnych: 7-9

Liczba kondygnacji podziemnych: 2



Specyfikacja zakresu prac:

- **Zakres prac konserwacyjnych ogólnobudowlanych**

1. **Usługi szklarskie:** wymiana szyb w części wspólnej nieruchomości i pomieszczeniach technicznych w razie zbitcia- otwory okienne po okresie gwarancji.
2. **Usługi murarsko - malarskie:** naprawa uszkodzonych tynków wewnętrznych i zewnętrznych o pow. do 1m², naprawa uszkodzonych posadzek na klatkach schodowych, korytarzach, schodach wewnętrznych i zewnętrznych, usuwanie napisów na elewacjach i wewnętrznych ścianach części wspólnych, naprawa elementów małej architektury, malowanie oznaczeń stanowisk parkingowych, uzupełnianie powłok malarskich po wykonaniu robót malarskich, ślusarskich i stolarskich.
3. **Usługi ślusarskie:** naprawa drzwi, uzupełnianie brakujących elementów, naprawa lub wymiana rygli drzwiowych, naprawa sprzętu i urządzeń tj. ławki, sprzęt zabawowy, trzepaki, wycieraczki, wykonywanie różnych prac ślusarskich zleconych przez Zarządcę i Dział Techniczny.
4. **Usługi konserwacji i napraw dachów, kominiarskie :** czyszczenie rynien, rur spustowych oraz kanalizacji deszczowej do pierwszej studzienki, mocowanie zerwanych i pogiętych obróbek blacharskich, usuwanie śniegu i sopli z dachów i daszków, naprawa drabin i klamr, itp.
5. **Usługi konserwacyjne terenu przyległego:** nawierzchni dojeżdż i dojazdów, tereny zielone, drobne formy architektoniczne, rozwieszenie pojemników na mieszkankę solno-piaskową we wskazane miejsca przed okresem zimowym, po tym okresie opróżnienie, sprzątniecie i składowanie we wskazanym miejscu.

Usługi instalacyjne :

Instalacje elektryczne

Przez instalacje elektryczną rozumie się układ przewodów i kabli w nieruchomości wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdkach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych w energię elektryczną.

Konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych w energię elektryczną może być powierzona jedynie i wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia i świadectwa kwalifikacyjne.



Konserwacji podlegają wszystkie elementy instalacji elektrycznej wewnętrznej budynków mieszkalnych tj.: wewnętrzne linie zasilające i administracyjne, wszystkie rozdzielnie elektryczne niskiego napięcia, instalacje oświetleniowe administracyjne

w budynkach i oświetlenia terenu wraz z oprawami oświetleniowymi i osprzętem, instalacje piorunochronne.

Konserwacja w/w elementów polega w szczególności na:

- > systematycznych bieżących kontrolach wszystkich rozdzielni, wymianie uszkodzonych bezpieczników, gniazd bezpiecznikowych, styczników, zegarów automatów schodowych, łączników i innych elementów rozdzielni (bez kosztów materiałów) , uzupełnienie obowiązujących opisów i oznakowań,
- > wymianie uszkodzonego osprzętu: przycisków, wyłączników i gniazd wtyczkowych
- > naprawie lub wymianie opraw żarowych i świetłówkowych (bez kosztów materiałów , których zakupu należy dokonać własnym staraniem po uprzednim uzgodnieniu z Zarządcą Nieruchomości
- > wymianie przepalonych przewodów elektrycznych,
- > wymianie przepalonych świetłówek i żarówek,
- > dokonywanie odczytów z administracyjnych liczników energii raz w miesiącu i przekazywanie wykazów do Zarządcy Nieruchomości
- > naprawie i wymianie opraw, żarówek oświetlenia terenu zasilanych z obwodów administracyjnych budynku (bez kosztów opraw, żarówek i słupów)
- > naprawie i wymianie słupów oświetlenia terenu zasilanych z obwodów administracyjnych budynku (bez kosztów słupów) w oparciu o jednorazową odrębną, zaakceptowaną przez Zamawiającego kalkulację (odrębne warunki umowne),
- > naprawie uszkodzonych elementów instalacji odgromowej oraz stałej konserwacji i oznakowania elementów instalacji,
- > zgłaszanie Zarządcy Nieruchomości zaobserwowanych usterek instalacji wymagającej napraw lub remontów wykraczających poza zakres konserwacji bieżącej,
- > informowanie Zarządcy Nieruchomości i Administracji o koniecznych wyłączeniach energii elektrycznej w czasie niezbędnym do poinformowania odbiorców, a w sytuacjach nadzwyczajnych poinformowanie mieszkańców o wyłączeniu.

Centralne ogrzewanie

Wszystkie czynności i roboty konieczne dla zapewnienia dostawy ciepła do pomieszczeń i utrzymania instalacji w należytym stanie a w szczególności:

- > bieżąca kontrola stanu technicznego i uzupełnienie zładu w okresie letnim i zimowym,
- > odnotowywanie stanów wodomierzy na układach uzupełnienia zładu przed dokonaniem uzupełnienia oraz po jego zakończeniu z przekazaniem , ich do Zarządcy Nieruchomości

- > w okresie letnim przegląd, płużkanie, czyszczenie odmulaczy i filtrów w miarę potrzeb
- > bieżące kontrolowanie odpowietrzników,
- > wymiana termometrów i manometrów po stronie wody instalacyjnej bez kosztu materiałów,
- > konserwacja i wymiana zaworów na poziomach, pionach i przy grzejnikach z usuwaniem ewentualnych przecieków (bez kosztów materiałów)
- > rejestrowanie i przekazanie po zakończeniu ogrzewania zbiorczej informacji do administracji i Zarządcy Nieruchomości o wadliwej pracy zaworów i głowic termostatycznych w poszczególnych lokalach,
- > uszczelnienie dwuzłączek,
- > usuwanie przyczyn nieszczelności na połączeniach rozłącznych,
- > wymiana uszkodzonych lub niedrożnych odcinków rur,
- > konserwacja i wymiana odpowietrzników (bez kosztów materiałów)
- > udrożnienie instalacji,
- > konserwacja grzejników i armatury odcinająco – regulacyjnej w pomieszczeniach ogólnych,
- > uzupełnienie izolacji termicznej zdementowanej lub uszkodzonej oraz uzupełnienie powłok malarskich po wykonanych robotach konserwacyjnych,
- > stały kontakt z firmą Veolia Warszawa w sprawie uruchomienia, wyłączenia, awarii oraz spuszczenia wody z instalacji w budynkach,
- > bieżąca kontrola i obsługa stacji uzdatniania wody w zakresie wynikającym z instrukcji obsługi z uzupełnieniem materiałów eksploatacyjnych bez kosztów materiałów,
- > czyszczenie filtrów na instalacji uzupełniającej.

Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

Niniejszy zakres dotyczy instalacji wody zimnej od zaworu za wodomierzem do zaworów lokalowych włącznie, wody ciepłej od wymiennika do zaworów lokalowych włącznie, cyrkulacji od zaworów przy pompach cyrkulacyjnych do włączenia w instalację ciepłej wody. Obejmuje wszystkie czynności i roboty konieczne dla zapewnienia dostawy zimnej i ciepłej wody do pomieszczeń oraz utrzymanie instalacji w należywym stanie technicznym a w szczególności:

- > systematyczna bieżąca kontrola stanu technicznego instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w całej nieruchomości „Lazurowa Przystań,,
- > konserwacja, uszczelnienie i dokonywanie drobnych napraw zaworów poprzez wymianę uszczelnień dławic i głowic,
- > wymiana pękniętego lub niedrożnego odcinka instalacji wszystkich średnic,
- > doraźne zabezpieczenie instalacji w związku z awarią (zakręcenie wody, założenie opaski lub podjęcie innego działania powodującego zatrzymanie wody)
- > uszczelnienie łączników rozłącznych tj. długie gwinty, dwuzłączki i śrubunki,
- > uzupełnienie izolacji termicznej zdementowanej lub uszkodzonej podczas prac konserwacyjnych,
- > plombowanie wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych bez kosztu materiałów,
- > każdorazowe informowanie Zarządcy o fakcie, miejscu i przyczynie założenia plomby oraz parametrach i stanie plombowanego urządzenia potwierdzone przez

> uczestniczenie w odczytach wodomierzy głównych w terminach ustalonych z Zarządcą.

Kanalizacja sanitarna i deszczowa

Konserwacji podlegają przyłącza kanalizacji od pierwszej studzienki rewizyjnej przed budynkiem ze studzienka włącznie, poziomy, podejścia do pionów, piony i wywiewki. Konserwacji nie podlegają podejścia odpływowe od przyborów.

Konserwacji podlega utrzymanie instalacji w należyłym stanie technicznym a w szczególności:

- > czyszczenie i udrażnianie przewodów kanalizacyjnych i deszczowych przez studzienki rewizyjne i rewizje,
- > wymiana instalacji pionowych oraz instalacji w pomieszczeniach technicznych i ogólnodostępnych,
- > wymiana krętek ściekowych (wpustów piwnicznych/ parkingowych) i rewizji deszczowych – konserwacja (bez kosztów materiałów)
- > czyszczenie studzienek kanalizacyjnych (wywiewki) ,
- > wymiana przewodów instalacji w razie potrzeby.

Węzeł cieplny

Planowane przekazanie węzła cieplnego do dostawcy energii cieplnej Veolia Warszawa :

Prace konserwacji węzła w szczególności powinny polegać na:

- > codzienne kontrolowanie przyrządów pomiarowych pod kontem parametrów czynnika grzewczego dostarczanego przez dostawcę,
- > okresowej kontroli działania urządzeń termoregulujących, liczników ciepła, manometrów, itp.
- > usuwanie nieszczelności,
- > wymiana odcinków przewodów z odgałęzieniami,
- > uzupełnianiu izolacji termicznej zdemontowanej i uszkodzonej i uzupełnianie powłok malarskich po robotach konserwacyjnych,
- > dokonywanie raz w miesiącu odczytów z liczników ciepła (1 węzeł) i wodomierza głównego,

Hydrofornia

- > bieżąca kontrola pracy urządzeń (min. 2 razy w miesiącu) zgodnie z DTR,
- > wykonywanie napraw awaryjnych,
- > kontrola oprogramowania przetwornicy,
- >systematyczne sprawdzanie systemu zabezpieczeń (przed suchobiegiem, przed niesymetrią fazy),
- > odpowietrzanie pomp,
- > kontrola uszczelnień mechanicznych pomp,
- > kontrola elementów sterowania i automatyki,
- > wymiana uszczeltek,



- > wymiana uszczelek mechanicznych,
- > usuwanie nieszczelności na zaworach i łącznikach,
- > czyszczenie rdzy, malowanie farbą instalacji hydroforni i armatury,

Instalacje oddymiające ,wentylacji mechanicznej i instalacji ppoż

-wykonywanie wszystkich czynności konserwacyjnych związanych z utrzymaniem pełnej sprawności i bezawaryjnej pracy systemu ppoż., oddymiającej , wentylacji mechanicznej.

Dodatkowe informacje:

W postępowaniu konkursowym mogą wziąć udział wykonawcy którzy posiadają **stosowne uprawnienia i zaświadczenia** do wykonywania przedmiotu zamówienia oraz posiadają niezbędną wiedzę techniczną i doświadczenie.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Danuta Bolota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gut-Richter