

# **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

do przetargu nieograniczonego na wykonanie okresowych przeglądów obiektów budowlanych

## **1. ZAMAWIAJĄCY:**

Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Opolu - 45-061 Opole, ul. Katowicka 23.

## **2. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie w zasobach Zamawiającego, zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (art.62 ust.1 pkt.2) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych:

- 2.1. okresowych pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - 2.2. okresowych pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej obwodów administracyjnych,
  - 2.3. okresowych pięcioletnich przeglądów instalacji piorunochronnej budynków,
- w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

### **ZADANIE 1** - w zasobach Administracji Osiedla „CENTRUM”

Wykaz obiektów stanowi ZAŁĄCZNIK NR 1,

### **ZADANIE 2** – w zasobach Administracji Osiedla „CHABRY”

Wykaz obiektów stanowi ZAŁĄCZNIK NR 2,

### **ZADANIE 3** – w zasobach Administracji Osiedla „OZIMEK”

Wykaz obiektów stanowi ZAŁĄCZNIK NR 3,

### **ZADANIE 4** – w zasobach Administracji Osiedla „ZAODRZE”

Wykaz obiektów stanowi ZAŁĄCZNIK NR 4,

## **ZAKRES PRAC:**

**W ramach okresowych 5 letnich przeglądów budynków mieszkalnych i użytkowych** (zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane art.62 ust.1 pkt.2 oraz przepisami z nim związanymi ), należy:

1. Dokonać kontroli badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej, w szczególności przeprowadzenie:
  - 1) okresowych 5 letnich przeglądów instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - 2) okresowych 5 letnich przeglądów instalacji elektrycznej obwodów administracyjnych,
  - 3) okresowych 5 letnich przeglądów instalacji odgromowej,

w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
2. Sporządzić protokoły z dokonanych przeglądów, w których zostaną zawarte następujące dane:
  - 1) data i miejsce przeprowadzenia przeglądu (odrębnie dla każdego obiektu),
  - 2) skład zespołu prowadzącego przegląd,
  - 3) zakres przeglądu,
  - 4) stan techniczny elementów budynku objętych kontrolą,
  - 5) rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą,
  - 6) zakres robót remontowych i kolejność ich wykonywania,
  - 7) zakres nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych
  - 8) ustalenia wynikające z wizji lokalnej i przeprowadzonych przeglądów,
  - 9) ustalenia dotyczące dopuszczenia instalacji do dalszej eksploatacji,
  - 10) wnioski w sprawie przeprowadzenia niezbędnych prac, przeróbek lub inwestycji,
  - 11) spełnienia (lub niespełnienia) wymagań ochrony przeciwpożarowej, normy PN,
  - 12) określenie typu miernika i jego numeru fabrycznego.
  - 13) podpisy osoby wykonującej przegląd i użytkownika lokalu, a w przypadku przeglądu w częściach wspólnych budynków podpis przedstawiciela Administracji Osiedla.
3. Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową budynku powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.
4. Do protokołów należy dołączyć (wykonane w trakcie przeprowadzonej kontroli):
  - a) dokumentację fotograficzną (3÷5 zdjęć dla budynku mieszkalnego),
  - b) dokumentację graficzną (w razie potrzeby).



5. Uzupełni wpisy o wykonanych przeglądach w „Książki obiektu”.
6. Sporządzić wykaz prac zalecanych do realizacji w celu dostosowania obiektów do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami (szczegółowe określenie zakresu prac na obiekcie).

**W ramach przeglądu wewnętrznych instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych w szczególności wykonać:**

- 1) Pomiary skuteczności zerowania wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych (ochrony przeciwporażeniowej).
- 2) Sprawdzenie i pomiary oporności izolacji.
- 3) Sprawdzenie sprawności i właściwego stopniowania zabezpieczeń bezpiecznikowych lokali w stosunku do zabezpieczeń piętrowych na WLZ.
- 4) Sporządzić protokoły z pomiarów oporności izolacji obwodów i z badania ochrony przeciwporażeniowej gniazd.

**W ramach przeglądu instalacji elektrycznych poza lokalami mieszkalnymi aż do złącza kablowego w szczególności wykonać:**

- 1) Sprawdzenia tablic rozdzielczych głównych WLZ.
- 2) Sprawdzenie tablic obwodów administracyjnych;
  - a) oświetlenie zewnętrzne,
  - b) oświetlenie piwnic,
  - c) oświetlenie klatek schodowych korytarzy.
- 3) Sprawdzenie i pomiar kompletnych obwodów elektrycznych n/n 1-fazowych.
- 4) Sprawdzenie i pomiar kompletnych obwodów elektrycznych n/n 3-fazowych.
- 5) Sprawdzenie i pomiar styczników.
- 6) Sprawdzenie i pomiar wyłączników.
- 7) Sprawdzenie i pomiar obwodów sygnalizacyjnych.
- 8) Sprawdzenie stanu technicznego zabezpieczeń.
- 9) Sprawdzenie i pomiar przekładników prądowych.
- 9) Pomiary skuteczności zerowania.
- 10) Pomiary połączeń wyrównawczych.
- 11) Sprawdzenie uziemienia drzwiczek.
- 12) Sporządzić protokoły z pomiarów oporności izolacji obwodów i z badania ochrony przeciwporażeniowej gniazd.

**W ramach przeglądu instalacji odgromowej budynków w szczególności wykonać:**

- 1) Sprawdzenie stanu technicznego instalacji dachów (zwody poziome, zwody pionowe, wsporniki, elementy naciągowe, elementy wystające i ich połączenia do uziomu).
- 2) Sprawdzenie ciągłości instalacji nadziemnej.
- 3) Sprawdzenie wymiarów i kompletności przewodów i osprzętu.
- 4) Sprawdzenie otoku w gruncie (połączeń galwanicznych).
- 5) Pomiary rezystancji uziemień.
- 6) Sporządzić protokoły badań urządzenia piorunochronnego z zamieszczonym schematem i wynikami pomiarów.

**POZOSTAŁE WYMAGANIA WOBEC OFERENTA:**

⇒ Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych zostaną przeprowadzone przez osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji. Oferent zobowiązany jest do przedstawienia kopii posiadanych uprawnień.

⇒ Terminy przeprowadzanych przeglądów winny wynikać ze sporządzonego przez Wykonawcę Harmonogramu, dostarczonego Zamawiającemu w terminie do 14 dni od daty podpisania Umowy. Przed rozpoczęciem prac Harmonogram przeglądów winien być pisemnie uzgodniony z Kierownikiem właściwej Administracji Osiedla i określać dzień i godzinę rozpoczęcia prac w poszczególnych budynkach.

Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego informowania właściwej Administracji Osiedla o rozpoczęciu prac na poszczególnych budynkach. W przypadku braku informacji o rozpoczęciu przeprowadzenia przeglądu, Zamawiający ma prawo do wezwania Wykonawcy do ponownego wykonania prac w obecności przedstawiciela Zamawiającego.

⇒ Wykonawca winien dokonać przeglądu instalacji zgodnie z obowiązującymi we wskazanym zakresie przepisami prawa i normami, z uwzględnieniem faktu wykonania instalacji w oparciu o przepisy obowiązujące w okresie ich wybudowania oraz zachowania niezawodnego i bezpiecznego ich stanu technicznego (czy nie uległ on pogorszeniu i nie stwarza zagrożenia porażeniowego).



- ⇒ W przypadku wykonania w lokalu nowej instalacji elektrycznej (wymiana przez jego użytkownika), Wykonawca dokona przeglądu instalacji zgodnie z przepisami prawa i normami obowiązującymi na dzień dokonania przeglądu.

### **3. TERMIN WYKONANIA**

Prace należy wykonać najpóźniej niż do dnia **30.11.2024r.**

### **4. WARUNKI ZAMÓWIENIA**

W przetargu mogą brać udział Oferenci, którzy:

- a) Posiadają wymagane uprawnienia, kwalifikacyjne i staż pracy ( min. 3 lata),
- b) złożą oświadczenia zgodnie z załącznikiem nr 6
- c) opracują ofertę zgodnie z pkt. 6 i złożą ważną ofertę wraz z oświadczeniami i dokumentami w terminie i miejscu wskazanym w pkt. 7

### **5. WADIUM**

Zamawiający nie wymaga wadium.

### **6. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

Oferta powinna być napisana w języku polskim, w czytelny sposób.

**Oferta musi być w całości spięta lub zszyta w sposób trwały, uniemożliwiający jej przypadkowe zdekompletowanie.**

Wszystkie strony oryginału oferty powinny być ponumerowane oraz podpisane przez osobę (osoby) uprawnioną do występowania w imieniu Oferenta. Wszelkie poprawki powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone datą i podpisem osoby uprawnionej.

**Ceny ofertowe powinny być podane cyfrowo i słownie, (bez podatku VAT).**

Oferty należy składać w nieprzejrzyistych kopertach. Koperta winna być zaadresowana na adres - OSM „Przyszłość” 45-061 Opole ul. Katowicka 23, oznaczona nazwą i dokładnym adresem oferenta oraz opisana: „**Oferta – 5-letnie przeglądy elektryczne A.O „CENTRUM”, „CHABRY”, „DAMBONIA”, „ OZIMEK”, „ZAODRZE”**”.

#### **OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:**

**Ofertę należy złożyć na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 8 do SIWZ.**

- ⇒ cenę wykonania zamówienia w rozbić na poszczególne zadania,
- ⇒ informację dotyczącą możliwości wykonania prac w odniesieniu do poszczególnych ZADAŃ (np. w przypadku gdy Oferent planuje wykonać przeglądy tylko dla budynków objętych ZADANIEM 1, należy przedstawić taką informację),
- ⇒ dokument dopuszczający do wykonywania przedmiotu zamówienia (kopie posiadanych stosownych uprawnień),
- ⇒ potwierdzenie wykonania prac w terminie określonym w pkt. 3 specyfikacji lub informację, w jakim terminie licząc od dnia podpisania umowy Oferent wykona przedmiot zamówienia,
- ⇒ aktualny wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert dokument potwierdzający status prawny Oferenta i dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie obejmującym zamówienie,
- ⇒ warunki płatności,
- ⇒ oświadczenie o dostarczeniu przed podpisaniem umowy odnowialnej polisy odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności o wartości co najmniej dwukrotnie wyższej od składanej oferty,
- ⇒ oświadczenie o rodzaju proponowanego zabezpieczenia gwarancji (depozyt lub ubezpieczenie w wysokości 5% wartości wynagrodzenia),
- ⇒ referencje (*przygotowane zgodnie z kryteriami wyboru ofert*),
- ⇒ minimum jedna referencja na wykonane przeglądy elektrycznych na kwotę co najmniej 5 tys. zł jest warunkiem koniecznym udziału w postępowaniu przetargowym,
- ⇒ oświadczenie o minimum pięcioletnim okresie udzielanej gwarancji, jakości wykonanych prac remontowych oraz wszystkich wbudowanych materiałów w ramach realizacji zadania; oświadczenia zgodnie z załącznikiem nr 7 do SIWZ.



## **7. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT**

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni Opole ul. Katowicka 23 pok. 1 w terminie **do dnia 11.06.2024 r. do godziny 14<sup>00</sup>**. Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

## **8. KRYTERIA WYBORU OFERT I ICH ZNACZENIE**

### **Ocena ofert:**

Dla każdego ZADANIA zostanie dokonana odrębna ocena, zgodnie z poniżej przedstawionymi kryteriami. Dopuszcza się składanie ofert na poszczególne ZADANIA.

- 1) Cena ..... - 91%
- 2) Wiarygodność rynkowa - referencje dotyczące wykonywanych prac o podobnym zakresie, wystawionych przez zarządców lub właścicieli budynków (w okresie 3 ostatnich lat (2021 r., 2022r., 2023r.), po 3% za każdy rok ..... - 9%  
**Pod uwagę będą brane wyłącznie referencje podmiotów, prowadzących działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami lub będących właścicielami nieruchomości, które zostały wystawione i podpisane przez osoby lub organy uprawnione do podpisywania umów**

## **9. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT**

- 1) Zamawiający otworzy koperty z ofertami w dniu **12.06.2024r. o godzinie 12<sup>00</sup>**, w siedzibie Zamawiającego przy ul. Katowickiej 23 w Opolu (sala nr 4).
- 2) Otwarcie kopert, podanie nazw i adresów Oferentów oraz oferowanych cen wykonania zamówienia odbędzie się publicznie z udziałem Oferentów.
- 3) Po otwarciu kopert z ofertami Zamawiający odrzuca oferty;
  - a) z powodu braku lub niewłaściwego przygotowania oferty lub któregośkolwiek z dokumentów wymienionych w pkt.6,
  - b) z powodu braku wymaganych podpisów,
  - c) z powodu braku proponowanej ceny wynagrodzenia,
  - d) Oferentów, którzy nie wywiązali się z zawartych ze Spółdzielnią umów.
- 4) Informacja o wynikach postępowania przetargowego zostanie zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń OSM „Przyszłość” Opole, ul. Katowicka 23.

## **10. ZAWARCIE UMOWY**

Z Oferentem, którego oferta zostanie przyjęta w postępowaniu przetargowym, zostanie podpisana umowa wg wzoru, który stanowi załącznik nr 5 do niniejszej specyfikacji.

## **11. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ**

Wszelkich szczegółowych wyjaśnień udzielają pracownicy:

- ⇒ Administracji Osiedla „Centrum” (Opole, ul. Kośnego 31A, tel. 77 4536616, e-mail: centrum@osm.opole.pl),
- ⇒ Administracji Osiedla „Chabry” (Opole, ul. Chabrów 50A, tel. 774558971, e-mail: chabry@osm.opole.pl)
- ⇒ Administracji Osiedla „Ozimek” (Ozimek, ul.ks.Kałuży 17 tel. 77 402 65 03, e-mail: ozimek@osm.opole.pl),
- ⇒ Administracji Osiedla „Zaodrze” (Opole, ul. Prószkowska 39A tel. 77 474 50 71, e-mail: zaodrze@osm.opole.pl),

## **12. ZAMAWIAJĄCEMU PRZYSŁUGUJE PRAWO:**

- ⇒ unieważnienia zamówienia bez podania przyczyn,
- ⇒ wybrania oferty, której cena w sposób znaczący odbiega od cen pozostałych Oferentów,
- ⇒ wybrania oferty, której termin jest niezgodny ze specyfikacją,
- ⇒ ograniczenia zakresu robót objętych zamówieniem, bez jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych ze strony Oferentów.

Załącznik Nr 1 – wykaz obiektów dla ZADANIA NR 1  
Załącznik Nr 2 – wykaz obiektów dla ZADANIA NR 2  
Załącznik Nr 3 – wykaz obiektów dla ZADANIA NR 3  
Załącznik Nr 4 – wykaz obiektów dla ZADANIA NR 4  
Załącznik Nr 5 – Wzór umowy  
Załącznik Nr 6 – Oświadczenie Wykonawcy  
Załącznik Nr 7 – Formularz ofertowy

Opole dnia 20.05.2024r.

Zatwierdził

Zastępca Prezesa  
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Małgorzata Hejduk

**PREZES ZARZĄDU**

mgr inż. Janusz Turek