


**Szczegółowy zakres prac.
Opis przedmiotu zamówienia.**

I. Szczegółowy zakres prac

1. Celem kontroli okresowej (rocznej), zwanej dalej „kontrolą” jest sprawdzenie stanu technicznego wszystkich obiektów i instalacji zlokalizowanych w obrębie nieruchomości Zamawiającego. Kontrola zostanie wykonana w związku z obowiązkiem Zamawiającego wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy Prawo budowlane*.
2. Kontrolą zostaną objęte nieruchomości położone w Warszawie przy ulicach:
 - 1) Nowogrodzkiej 1/3/5 (budynki oznaczone jako A, B, C oraz garaże znajdujące się poza bryłą głównego obiektu);
 - 2) Żurawiej 4a (budynki oznaczone jako D, E);
 - 3) Brackiej 4 (budynki oznaczone jako K1, K2);
 - 4) Limanowskiego 23 (budynek główny i wolnostojący budynek magazynowy);
 - 5) Tamka 1 (budynki oznaczone jako A, B, C).
3. Kontroli należy poddać:
 - 1) elementy budynku, budowli, obiektów małej architektury i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - 2) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,
 - 3) stan techniczny i przydatność do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia;
 - 4) instalacje gazowe i przewody kominowe.
4. W trakcie kontroli wykonawca sprawdzi wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli. W tym celu Zamawiający udostępni wykonawcy protokoły z ostatniej kontroli ww. nieruchomości.
5. Kontrole będą prowadzone od poniedziałku do piątku w godzinach od 8 do 16, a Wykonawca wykona prace stosując zabezpieczenia osobiste wymagane w rygorze sanitarnym.
6. **Wykonawca sporządzi protokoły pokontrolne, osobny dla każdej z nieruchomości i osobny dla każdego z budynków znajdujących się na danej nieruchomości:**
 - 1) protokoły będą zawierały dane określone w art. 62a ust. 2 i 3 *ustawy Prawo budowlane*, a także co najmniej dane wymienione poniżej:
 - a) opis techniczny obiektu,
 - b) opis stanu technicznego kontrolowanych elementów wraz z udokumentowaniem usterek

1.	Węzeł ciepły	Opis i lokalizacja usterki Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
				
1.1.	Przyłącze	Rury stalowe preizolowane Stan dobry.		
1.2.	Przejścia przez przegrody budynku	Stan dobry		
1.3.	Opomiarowanie (ciepłomierze, wodomierze)	Stan dobry		
1.4.	Rurociągi obiegów wodnych	Rury stalowe. Stan dobry		

- w postaci zdjęć, w tym w szczególności elementów budynku, budowli, obiektów małej architektury i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- c) zalecenia pokontrolne dotyczące utrzymania obiektu budowlanego w stanie niepogorszonym wraz ze stopniem pilności wykonania tych zaleceń,
 - d) inwentaryzację przewodów kominowych zdefiniowanych w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *ustawy Prawo budowlane*, łącznie z elementami budowlanymi (urządzeniami pomocniczymi), lub podsumowanie sprawdzenia stanu faktycznego (dane na podstawie poprzednich protokołów),
 - e) opis stanu przewodów kominowych wszystkich typów, zgodnie z wykazem zawartym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *ustawy Prawo budowlane*, z udokumentowaniem usterek w postaci zdjęć,
 - f) informacje na temat drożności przewodów i sposobu odprowadzania powietrza z przewodu kominowego i ich szczelności,
 - g) stan szczelności instalacji gazowej, urządzeń i odbiorników (jeśli nie dotyczy protokół będzie zawierał stosowną adnotację na ten temat),
 - h) zalecenia pokontrolne dotyczące utrzymania przewodów w stanie zgodnym z obowiązującymi normami w tym zakresie.
- 2) **wykonawca dołączy do protokołów kopie zaświadczeń**, o których mowa w art. 12 ust. 7 oraz **kopie decyzji**, o których mowa w art. 62 ust. 5 *ustawy Prawo budowlane* (dokumenty kwalifikujące do wykonywania kontroli budowlanych, zaświadczenia wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego o wpisaniu ww. osób na listę członków, z określonymi w zaświadczeniach terminami ważności tych wpisów) oraz **kopie certyfikatów** poświadczających ważność wzorcowania urządzeń pomiarowych;
- 3) protokoły będą miały formę pisemną i będą wykonane w wersji papierowej, każdy w dwóch egzemplarzach, oraz elektronicznej w PDF i WORD, nagranej na nośnik CD/DVD (dwa egzemplarze nośnika).

II. Opis przedmiotu zamówienia (ogólna charakterystyka nieruchomości)

Nieruchomość położona przy ul. Nowogrodzkiej 1/3/5

Budynki biurowe

1. Przeznaczenie obiektu: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Obiekt składa się z zespołu trzech, połączonych ze sobą, budynków oraz wewnętrznego dziedzińca:
 - 1) budynek A - 8 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 2) budynek B - 6 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 3) budynek C - 3 kondygnacje naziemne;
3. Łączna kubatura budynków wynosi 35 260 m³, powierzchnia budynków wynosi ok. 10 863 m².
4. Wejścia i bramy wjazdowe:
 - 1) wejście główne do obiektu jest od strony ul. Nowogrodzkiej i znajduje się w budynku A; wejście do budynków B i C odbywają się przez budynek A;
 - 2) wjazd na wewnętrzny dziedziniec znajduje się od strony ul. Nowogrodzkiej przez bramę w podcieniu budynku B; z terenu nieruchomości istnieje również dodatkowy wyjazd samochodowy na ul. Bracką.
5. Zagospodarowanie obiektu:
 - 1) naziemne kondygnacje budynków A, B, C: pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje budynków A, B, C: głównie pomieszczenia techniczne i magazynowe;
 - 3) dziedziniec wewnętrzny: stanowiska postojowe dla samochodów oraz pojemników na śmieci, a także murowany garaż z czterema miejscami parkingowymi;
 - 4) garaże znajdują się również w przyziemiu budynku C.
6. Infrastruktura:
 - 1) instalacja elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu, system ochrony przeciwpożarowej, wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 2) stolarka okienna i drzwiowa wykonana z PCV;
 - 3) 3 windy osobowe oraz podnośnik dla osób z niepełnosprawnościami;
 - 4) cała nieruchomość jest ogrodzona, a teren zewnętrzny posiada oświetlenie nocne;
 - 5) nieruchomość jest położona wśród zabudowy mieszkaniowej.

Budynek garażowy

Budynek jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, z czterema stanowiskami parkingowymi oddzielonymi pomiędzy sobą ścianami. Budynek jest murowany. Dach o nachyleniu w stronę wschodnią jest pokryty blachą trapezową. Obiekt styka się ścianą zachodnią z budynkiem sąsiadującej nieruchomości. Bramy wjazdowe ze stanowisk garażowych prowadzą na wewnętrzny teren nieruchomości ministerstwa. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi ok. 64 m².

Nieruchomość położona przy ul. Żurawiej 4a

1. Przeznaczenie obiektu: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Kubatura to 26 107 m³, powierzchnia użytkowa wynosi ok. 6 225 m².
3. Obiekt składa się z zespołu dwóch budynków połączonych ze sobą łącznikiem oraz wewnętrznego dziedzińca:
 - 1) budynek D (główny) - o konstrukcji żelbetowej słupowo – ryglowej; 7 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 2) budynek E (pawilon) - usytuowany za budynkiem głównym, jest wykonany z konstrukcji stalowej, stropy żelbetowe; 3 kondygnacje naziemne;
4. Wejścia i bramy wjazdowe:
 - 1) wejście główne do obiektu znajduje się od strony ul. Żurawiej 4a i znajduje się w budynku D; wejście do budynku D znajduje się również od wewnętrznego dziedzińca;
 - 2) wejście do budynku E odbywa się przez budynek D;
 - 3) wjazd na wewnętrzny dziedziniec możliwy jest od strony ul. Żurawiej 4a.
5. Zagospodarowanie obiektu:
 - 1) naziemne kondygnacje obiektu - pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje budynku D - pomieszczenia techniczne i magazynowe,
 - 3) dziedziniec wewnętrzny - stanowiska postojowe dla samochodów oraz pojemników na śmieci.
6. Infrastruktura:
 - 1) instalacja: elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu, ochrony przeciwpożarowej; wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 2) stolarka okienna i drzwiowa wykonana m.in.: z PCV;
 - 3) 2 windy;
 - 4) nieruchomość jest ogrodzona, teren zewnętrzny posiada oświetlenie nocne;
 - 5) nieruchomość jest położona wśród zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomości położone przy wspólnym adresie Bracka 4 (budynki oznaczone K1 i K2)

1. Przeznaczenie obiektów: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Łączna kubatura budynków wynosi 8 916 m³, powierzchnia użytkowa budynków wynosi ok. 2 287,71 m²; obiekt o wysokości ok. 19 m.
3. Każdy z budynków posiada 5 kondygnacji naziemnych + piwnicę.
4. Budynki są połączone krótszym bokiem, a także przylegają do sąsiednich obiektów tworząc pierzeję od strony ul. Brackiej wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków.
5. Budynki zostały wybudowane przed drugą wojną światową; zburzone w czasie działań wojennych do wysokości I piętra i odbudowane po 1945 roku; fundamenty betonowe monolityczne, ściany konstrukcyjne i osłonowe murowane z cegły ceramicznej pełnej.
6. Każdy z budynków posiada osobne wejście od strony ul. Brackiej.

7. Zagospodarowanie budynków:
 - 1) naziemne kondygnacje: pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje: głównie pomieszczenia techniczne i magazynowe.
8. Infrastruktura:
 - 1) instalacja elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu i ochrony przeciwpożarowej; wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 2) nieruchomości posiadają oświetlenie nocne;
 - 3) pomiędzy budynkami znajduje się przejazd bramowy;
 - 4) nieruchomość jest położona wśród zabudowy biurowej.

Nieruchomość położona przy ul. Limanowskiego 23

Budynek biurowy

1. Przeznaczenie obiektu: obiekt użyteczności publicznej, funkcja biurowa.
2. Obiekt składa się z segmentów A, B, C, połączonych klatkami schodowymi:
 - 1) segment A ma 5 kondygnacji naziemnych i podpiwniczenie;
 - 2) segment B jest łącznikiem pomiędzy segmentami A i C,
 - 3) segment C posiada 3 kondygnacje i podpiwniczenie.
3. Łączna kubatura budynków wynosi 14 790 m³, powierzchnia użytkowa łączna 4 797,74 m².
4. Budynek konstrukcji żelbetowej, szkieletowej z wypełnieniem z bloczków gazobetonowych, o wysokości 15 m od poziomu gruntu do attyk.
5. Zagospodarowanie obiektu:
 - 1) nieruchomość jest położona wśród zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) nieruchomość jest ogrodzona;
 - 3) na terenie nieruchomości znajduje się parking oraz część trawniasta, częściowo zadrzewiona;
 - 4) naziemne kondygnacje: pomieszczenia biurowe;
 - 5) podpiwniczenia: głównie pomieszczenia techniczne.
6. Infrastruktura:
 - 1) instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, ochrony przeciwpożarowej, wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 2) stolarka okienna i drzwiowa wykonana z PCV;
 - 3) 2 windy.

Budynek magazynowy

1. Budynek jest parterowy murowany, trwale połączony z gruntem. Konstrukcja nośna ramowa, ze stali. Stropodach płaski żelbetowy oraz stalowy. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną i blachą trapezową. Kominy są murowane otynkowane. Elewacja z tynku cementowo-wapiennego.
2. Stolarka okienna z PCV; posadzki są betonowe, pokryte płytkami ceramicznymi.

3. Budynek jest podzielony na kilka pomieszczeń wewnętrznymi ścianami działowymi murowanymi.
4. Infrastruktura: instalacja elektryczna, wodnokanalizacyjna, deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia służące gospodarce odpadami.

Nieruchomość położona przy ul. Tamka 1 w Warszawie.

1. Przeznaczenie obiektów: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Kubatura łączna budynków to 9 100 m³, powierzchnia użytkowa łączna wynosi 2 520,12 m².
3. Obiekt składa się z trzech budynków:
 - 1) budynku A:
 - a) funkcja administracyjno-biurowa,
 - b) budynek jest od frontu jest trzykondygnacyjny, od podwórza parterowy,
 - c) budynek posiada budowę kaskadową i jest w całości podpiwniczony,
 - d) ściany nośne murowane z cegły pełnej, stropy Kleina; klatka schodowa dwubiegowa o żelbetowej konstrukcji. Dach płaski, konstrukcji drewnianej, kryty papą. W budynku zamontowana jest brama stalowa z własnym napędem,
 - e) infrastruktura: instalacja wodno-kanalizacyjna, deszczowa, elektryczna, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, ochrony przeciwpożarowej, klimatyzacyjna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 2) budynek B:
 - a) funkcja administracyjno-biurowa,
 - b) budynek jest trzykondygnacyjny z podpiwniczeniem,
 - c) budynek ma murowaną konstrukcję z pełnej cegły; posiada dwubiegową żelbetową klatkę schodową. Dach budynku jest oparty na konstrukcji drewnianej, jednospadowy, kryty papą; stropy Kleina;
 - d) infrastruktura: instalacja wodno-kanalizacyjna, deszczowa, elektryczna, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, ochrony przeciwpożarowej, klimatyzacyjna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
 - 3) budynek C:
 - a) funkcja administracyjno-biurowa,
 - b) budynek jest jednokondygnacyjny,
 - c) budynek przylega do części parterowej budynku A; posadowiony na stopie piwnic będących ciągiem przyziemia budynku A. Ma stalową konstrukcję, z dachem dwuspadowym pokrytym blachą trapezową,
 - d) obiekt jest wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, c.o. odgromowe, itp.
4. Nieruchomość znajduje się wśród zabudowy mieszkaniowej.