

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA  
ZGKiM-T.2112.1.2024

**„Przeгляд okresowy budynków i obiektów administrowanych przez ZGKiM  
w Orzeszu w 2024r.”**

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kontroli (przeглядów) okresowych obiektów zgodnie z obowiązującymi wymogami Prawa Budowlanego, normami oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

**1. Okresowe kontrole stanu technicznego obiektu należy wykonać zgodnie z wymaganiami:**

- 1) Ustawy z dn. 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682) oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze, przepisy szczegółowe,
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami),
- 3) Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 15 grudnia 2022 w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 2778),
- 5) Ustawą o charakterystyce energetycznej budynków z dn. 29.08.2014 (Dz. U. 1200 z dn. 08.09.2014) z późniejszymi zmianami,
- 6) Przedmiotowymi normami technicznymi oraz „sztuką budowlaną”.

**2. Zakres kontroli:**

Kontrola roczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania wymagana co najmniej raz w roku, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) kominów (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) jako konstrukcji elementu budynków;

W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa),
- elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy),
- balustrad,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,

- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
- stan techniczny instalacji elektrycznej

Przeprowadzona kontrola roczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania oprócz określenia stanu technicznego poszczególnych elementów budynku i wyposażenia oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów powinna określać zakres koniecznych do realizacji robót remontowych oraz kolejności ich wykonania.

### 3. Wymagania dotyczące zawartości opracowań:

3.1 Z przeprowadzonych czynności osoba uprawniona do jej przeprowadzenia sporządza protokół.

3.2 Protokoły kontroli okresowych powinny zawierać w szczególności ocenę stanu technicznego obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń wytypowanych elementów budynku, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, ustalenie stopnia pilności prac remontowych do wykonania (w kolejności ich wykonania) wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji wraz z dokumentacją zdjęciową.

3.3 Protokół z kontroli należy opracować w formie papierowej w 2 egzemplarzach dla każdego obiektu oddzielnie oraz zapisem w wersji elektronicznej - 1 egz. - na nośniku CD z rozszerzeniem plików w formacie pdf oraz wersji edytowalnej (word, excel). Do protokołów z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną, dokumentującą stan techniczny obiektu.

### 4. Wymagania dotyczące Wykonawcy

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy posiadają wymagane prawem zezwolenia na wykonanie zamówienia.

Kontrole powinny być dokonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonania zamówienia zgodnie z art. 62 ustęp 4 i 5 ustawy Prawo budowlane oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane. Osoby te winny posiadać polisę OC w zakresie świadczenia funkcji technicznych w budownictwie.

Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania przedłożenia w celu sprawdzenia ważności wymaganych przepisami prawa stosownych uprawnień osób wykonujących przedmiot zamówienia.

Uwagi dodatkowe:

Kontrola drożności poszczególnych kanałów kominowych nie stanowi zakresu przedmiotowych przeglądów. Zakres dotyczy przeglądu kominów (jako elementu konstrukcji obiektu) pod względem stanu technicznego i funkcjonalnego przez osobę z wymaganymi uprawnieniami budowlanymi.

W ramach okresowych przeglądów obiektów nie należy brać pod uwagę czynności dotyczących szczelności instalacji gazowej. Zakres dotyczy oceny tzw. „organoleptycznej” instalacji w ramach wykonywanych przeglądów okresowych obiektów.

W przypadku instalacji elektrycznych zakres przeglądów dotyczy oceny tzw. „organoleptycznej” instalacji w ramach wykonywanych przeglądów okresowych obiektów (uszkodzenia, dewastacja, itd.).

W przypadku kontroli urządzeń ochrony środowiska zakres przeglądów dotyczy oceny tzw. „organoleptycznej” urządzeń w ramach wykonywanych przeglądów okresowych obiektów (uszkodzenia, dewastacja, itd.).