

## *SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 1*

Zamawiający: Miejski Zarząd Nieruchomości, 44-330 Jastrzębie-Zdrój ul. 1 Maja 55  
Opracował: Dział Techniczny, Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 17E

### **SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

Nazwa zamówienia: - Przegląd roczny – okresowa kontrola i ocena stanu technicznego elementów budowlanych obiektu

Adres: Jastrzębie-Zdrój, wg wykazu – budynki mieszkalne wielorodzinne (wspólnoty mieszkaniowe)

Nazwa zamówienia: Doradcze usługi budowlane  
Kod według CPV: 71530000-2

Zawartość opracowania:  
1. Część opisowa  
2. Część informacyjna

Data opracowania: luty 2024 r.

Autor opracowania: Ewa Klikuszowian-Pluta

Sprawdził: Karol Janiszewski

## SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 2

### 1. CZĘŚĆ OPISOWA

#### 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądów technicznych rocznych obiektów budowlanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. z późn. zmianami) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zaleceń Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Przeglądy należy wykonać w 87 budynkach wielorodzinnych (wspólnoty mieszkaniowe) – zgodnie z wykazem.

#### 1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

Kontroli – oceny / przeglądu stanu technicznego budynku należy dokonać zgodnie z:

- art. 62 ust.1 pkt. 1 a) i b) oraz art 62a 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 ( Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 poz. 1225).

#### 1.3 KONTROLA BUDYNKÓW

Kontrola powinna obejmować stan techniczny i ocenę:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji urządzeń służących ochronie środowiska (wg załączonego protokołu).

Przegląd nie powinien zawierać oceny stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (za wyjątkiem części kominów ponad dachem).

Z przeprowadzonej kontroli osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół, którego treść powinna zawierać dane wymienione w art. 62a ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 62a ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w przeglądzie należy wykazać czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania ww. czynności.

**Wykonawca przeglądu jest zobowiązany, w myśl art. 70 ustawy Prawo budowlane, do określenia w protokole uszkodzeń i braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym lub zatrucie gazem, jeśli takie zostanie stwierdzone. Przeglądu i oceny stanu technicznego powinny dokonać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe (uprawnienia uwzględniające rodzaj dokonywanych przeglądów oraz rodzaj i kubaturę obiektów).**

Do protokołu z przeglądu rocznego osoba przeprowadzająca kontrolę **zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną stwierdzonych zmian i uszkodzeń elementów objętych kontrolą, wskazanych do usunięcia w określonym terminie.**

Do protokołu z przeprowadzonej kontroli, należy dołączyć kopię decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności oraz potwierdzenie przynależności do OIIB aktualne na dzień złożenia oferty.

W przypadku stwierdzenia w toku kontroli objawów świadczących o zużyciu lub uszkodzeniu elementów wymagających szczegółowego zbadania, osoba przeprowadzająca kontrolę powinna w protokole zalecić właścicielowi lub zarządcy budynku wykonanie takiego badania i przedstawić własne sugestie dotyczące

## *SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 3*

dalszego postępowania.

Ocena stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu powinna być dokonana z uwzględnieniem opracowania „zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” wydanego przez WACETOB, Warszawa 2000 r., z zaznaczeniem procentowego rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementów obiektu na skutek zużycia technicznego.

Po dokonaniu oceny poszczególnych elementów budynku należy przy każdym z nich w uwagach zaznaczyć, że ich stan **nie zagraża lub zagraża bezpieczeństwu użytkowania** – zgodnie z art. 70 ustawy Prawo budowlane. Załączony do specyfikacji wzór protokołu nie zawiera wymaganego w tym zakresie określenia zagrożeń. Wzór protokołu nie jest obowiązujący.

Jeżeli kontrolujący stwierdzi w trakcie kontroli uszkodzenia lub objawy świadczące o występowaniu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, zobowiązany jest odnotować ten fakt w protokole kontroli i niezwłocznie powiadomić DT MZN Jastrzębie-Zdrój tel. 0 32/47636 33.

### **Termin realizacji zamówienia.**

Usługa powinna być zrealizowana i odebrana przez inspektora nadzoru w terminie do 5 miesięcy od daty podpisania umowy. Protokoły z przeprowadzonej kontroli należy przekazać inspektorowi nadzoru w celu weryfikacji, maksymalnie 2 tygodnie przed terminem końcowym umowy. Za termin odbioru usługi uznaje się datę obustronnie podpisanego protokołu odbioru końcowego.

## **2.CZEŚĆ INFORMACYJNA**

Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczą przeglądy znajdują się w zarządzie zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądów w obiektach.

### **Wymagania dotyczące wykonawcy zadania:**

1. Przed przystąpieniem do wykonania kontroli budynków, należy zwrócić się do MZN o wydanie upoważnienia osobom, które będą wykonywały prace.
2. Na żądanie osoby nadzorującej realizację zadania z ramienia MZN, przed przystąpieniem do wykonania usługi, Zleceniobiorca zobowiązany jest do dostarczenia Zleceniodawcy harmonogramu wykonywania przeglądów w poszczególnych budynkach.

Załączniki:

- Druk wyceny przeglądów,
- Wzór protokołu – przegląd roczny.