

Zamawiający: Jastrzębie-Zdrój Miasto na prawach powiatu – Miejski Zarząd Nieruchomości ul. 1 Maja 55
44-330 Jastrzębie- Zdrój

Opracował: Dział Techniczny Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 17E

SPECYFIKACJA WYKONYWANIA ROBÓT

Nazwa zamówienia: Przegład pięcioletni – ocena stanu technicznego obiektów budowlanych- budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe w Jastrzębiu-Zdroju (wspólnoty mieszkaniowe).

Adres: budynki użytkowe gminne

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

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z załączonym wykazem) na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. z późn. zmianami) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe wielorodzinne w Jastrzębiu-Zdroju (wspólnoty mieszkaniowe).

1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES WYKONYWANIA KONTROLI TECHNICZNEJ–OCENY / PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH (PRZEGLĄD PIĘCIOLETNI).

Kontroli - oceny / przeglądu stanu technicznego budynków należy dokonać zgodnie z art. 62 ust.1 pkt.2 i art. 62 a.1 ustawy Prawo budowlane (ustawa z dnia 7 lipca 1994 z późniejszymi zmianami), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz. U. Nr 75 z 2002, poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Kontrola powinna obejmować :

- sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- sprawdzenie estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Przeglądem należy objąć minimum 30% mieszkań oraz 100% lokali użytkowych.

Przegląd nie powinien zawierać badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Wymagania wobec wykonawcy:

1. Posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno – budowlanej do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów w pełnym lub ograniczonym zakresie pozwalającym na realizację zadania odpowiednio do rodzaju i kubatury obiektów – kserokopia decyzji.
2. Posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów) odpowiednio do kubatury obiektu (w pełnym lub ograniczonym zakresie) – kserokopia decyzji.
3. Przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa – kserokopia zaświadczenia potwierdzająca przynależność do tej izby aktualna na dzień składania oferty.

Z przeglądu należy sporządzić protokół, który zawiera co najmniej:

1. datę przeprowadzenia kontroli;
2. imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;

3. imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
4. określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
5. zakres kontroli;
6. ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
7. zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;
8. metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
9. zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli (ostatniego przeglądu rocznego i pięcioletniego budowlanego).

W zaleceniach należy wskazać:

- 1) czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) termin wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.

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.

Do protokołu z przeglądu osoba przeprowadzająca kontrolę zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną stwierdzonych zmian i uszkodzeń elementów objętych kontrolą.

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, za wyjątkiem uprawnień budowlanych.

Nie ma obowiązku korzystania ze wzoru protokołu dołączonego do dokumentacji przetargowej.

Ocena stanu technicznego elementów budynku oraz określenie przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, powinno być dokonane 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.

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 dalszego postępowania.

Po dokonaniu oceny poszczególnych elementów budynku należy przy każdym z nich 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.

Jeżeli kontrolujący stwierdzi w trakcie kontroli objawy świadczące o występowaniu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, mienia, środowiska lub stwierdzi, że budynek powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, zobowiązany jest odnotować ten fakt w protokole kontroli i niezwłocznie powiadomić DT MZN Jastrzębie-Zdrój tel. 0 32/47 63 633 wewn.42.

2.CZEŚĆ INFORMACYJNA

1. Zamawiający oświadcza, że obiekt, którego dotyczy kontrola znajdują się w zarządzaniu zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądu stanu technicznego.
2. Kontroli - oceny / przeglądu stanu technicznego budynku należy dokonać zgodnie z:
 - art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane (ustawa z dnia 7 lipca 1994 z późn. zm.),
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz. U. Nr 75 z 2002, poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - przepisami branżowymi,
 - zaleceniami Polskich Norm.

Przed przystąpieniem do wykonania kontroli budynków, należy zwrócić się do MZN o wydanie upoważnienia osobom, które będą wykonywały przegląd.

Załączniki:

- wzór protokołu z przeglądu pięcioletniego budynku,
- druk wyceny.