

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: Przeglądy okresowe budynku gminnego

Adres: Jastrzębie-Zdrój, ul. Szkolna 5

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

Zawartość  
opracowania:

1. Część opisowa
2. Część informacyjna

Data opracowania: marzec 2024 r.

Autor opracowania: Ewa Klikuszowian-Pluta

Sprawdził: Jolanta Migdał- Maciończyk

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

### Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądów technicznych obiektów budowlanych w budynku użytkowym przy ul. Szkolnej 5 w Jastrzębiu -Zdroju (szkoła) na podstawie Prawa budowlanego z dnia 07 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z uwzględnieniem:

1. art. 62 ust. 1 pkt 1 ust. a,b,c:

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej 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) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2. art. 62 ust. 1 pkt 3:

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>.

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli; , w terminie zgodnym z ustawą prawo budowlane.

### Opis przedmiotu zamówienia:

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

- art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88 ).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836).
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.) .

Kontrola powinna obejmować stan techniczny i ocenę:

- 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) przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych);
- d) wentylacji mechanicznej.

*Kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.*

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.

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 wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

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.

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.

#### *Kontrola przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych grawitacyjnych)*

Budynek nie jest wyposażony w instalację gazową. Należy przeprowadzić kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych i wykazać Zleceniodawcy konieczność usunięcia usterek lub zaniedbań grozących niebezpieczeństwem powstania pożaru lub zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników budynków. Należy:

- a) przeprowadzić kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych.
- b) sporządzić opracowania graficzne stanowiące załącznik do przeglądu, zawierające: rzut dachu i kominów z oznaczeniem przewodów kominowych oraz wszystkich wlotów i wylotów z pomieszczeń użytkowych, korytarzy i pomieszczeń piwnicznych wg stanu na dzień złożenia protokołów u Zamawiającego. W przypadku wystąpienia nieprawidłowości, ich usunięcie należy przedstawić w sposób opisowy i graficzny. Opracowanie graficzne należy wykonać w programie typu Auto - Cad lub innym umożliwiającym obróbkę i dostarczyć w formie papierowej i elektronicznej.

#### *Kontrola wentylacji mechanicznej.*

Budynek wyposażony jest w wentylację mechaniczną, która jest usytuowana w sali gimnastycznej, jadalni i pomieszczeniu rewalidacji.

#### **Terminy wykonania przeglądów.**

Przeglądy budynku należy przeprowadzić dwukrotnie w ciągu roku, w terminach zgodnych z ustawą, tj.

1. w dniach 15-31 maja 2024 r.
2. w dniach 15-30 listopada 2024 r.

Z przeglądów należy sporządzić protokoły w jednym egzemplarzu, przekazać je do siedziby MZN oraz w terminie zgodnym z ustawą Prawo budowlane, powiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Protokół z przeglądu można sporządzić na załączonych drukach. Dopuszcza się zastosowanie własnych wzorów protokołów pod warunkiem uwzględnienia w nich wszystkich elementów wynikających z przepisów prawa i wymienionych w dołączonych wzorach. Wzór takiego protokołu należy wcześniej uzgodnić z inspektorem nadzoru. Protokół z przeglądu wentylacji mechanicznej należy sporządzić wg własnego wzoru.

#### **Wymagania dotyczące wykonawcy.**

Kontrole powinny być przeprowadzone przez osobę :

- posiadającą uprawnienia budowlanych w nieograniczonym zakresie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów - kserokopia uprawnień,
- posiadającą uprawnienia budowlane w nieograniczonym zakresie w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji wod-kan, c.o do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów - kserokopia uprawnień,
- przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa – kserokopia zaświadczenia potwierdzająca przynależność do tej izby na dzień składania oferty,
- posiadającą uprawnienia mistrza kominiarskiego.

#### **Proponowane kary umowne:**

- W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawca zobowiązuje się zapłacić kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
- za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy lub niewykonanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto;
- za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki;
- Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## **2. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU**

Budynek usytuowany jest na działce 113/2 i 274. Liczba kondygnacji naziemnych – 3. podziemnych – 1 (w niewielkiej części). W roku 2018 w obiekcie zakończono kompleksowy remont. W budynku znajduje się szkoła podstawowa specjalna. Budynek składa się z 6 segmentów o różnej wysokości i niezależnej konstrukcji, które dodatkowo zostały podzielone na mniejsze segmenty. W ramach przebudowy wykonano roboty konstrukcyjno-budowlane, instalacje sanitarne, elektryczne, zagospodarowanie terenu. Wykonano termomodernizację. Budynek wyposażony jest w instalacje: wod-kan, c.o. (sieć miejska), elektryczną, przeciwpożarową, wentylację grawitacyjną i mechaniczną, teletechniczną, deszczową, system telewizji dozorowej, system przywoławczy w sanitariatach dla niepełnosprawnych, klimatyzację, instalację okablowania strukturalnego.

Instalacja wentylacji mechanicznej – wykonano wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną oraz wywiewną dla wyodrębnionych pomieszczeń i stref budynku w zależności od ich funkcji i przeznaczenia.

Centrale wentylacyjne zlokalizowane zostały na dachu budynku. W układ wentylacji mechanicznej wyposażone są pomieszczenia:

a) sala gimnastyczna – wykonano wentylację nawiewno-wywiewną realizowaną poprzez centralę mieszającą z odzyskiem ciepła z wymiennikiem obrotowym oraz z komorą recyrkulacji, zlokalizowaną na dachu budynku. W skład centrali wchodzi filtry powietrza, sekcja recyrkulacji; obrotowy wymiennik ciepła, nagrzewnica – chłodnica freonowa oraz wentylatory, tłumiki zabudowane zostaną na kanałach wentylacyjnych. Agregat

chłodniczy/grzewczy jako jednostkę zdalną projektuje zabudowano na dachu budynku w sąsiedztwie przypisanej układem centrali.

Napływ powietrza odbywa się do centrali wentylacyjnej poprzez czerpnie zblokowane z centralą wentylacyjną, następnie uzdatnione powietrze (oczyszczone, ogrzane - zimą lub ochłodzone - latem) rozprowadzane jest siecią izolowanych kanałów wentylacyjnych do elementów nawiewnych - kratek wentylacyjnych z dwoma rzędami piórek i przepustnicą. Zużyte powietrze usuwane będzie z pomieszczenia poprzez sieć kanałów wentylacyjnych. Wyciąg powietrza z pomieszczenia Sali gimnastycznej odbywa się poprzez kratki wentylacyjne wywiewne. Układ wyrzutowy został zblokowany z centralą wentylacyjną. Sterownik centrali został tak zaprogramowany, aby w godzinach nocnych obiektu wentylatory centrali zostały całkowicie wyłączone. Sterowanie odbywa się poprzez odległościowy panel sterujący zabudowany w pomieszczeniu sąsiednim nr 0.32 (w pomieszczeniu trenerów)

b) jadalnia główna wraz z pomieszczeniem rozdzielni i zmywalni – wykonano wentylację nawiewno-wywiewną mechaniczną realizowaną poprzez centralę wentylacyjną zlokalizowaną na dachu budynku. W skład centrali wchodzi: filtry powietrza, nagrzewnica/chłodnica freonowa, przeciwprądowy wymiennik ciepła oraz wentylatory. Napływ powietrza odbywać się będzie do centrali wentylacyjnej poprzez czerpnie powietrza zabudowaną na centrali wentylacyjnej, następnie uzdatnione powietrze (oczyszczone, ogrzane - zimą lub ochłodzone - latem) rozprowadzane będzie siecią izolowanych kanałów wentylacyjnych do elementów nawiewnych w ścianach pomieszczeń wentylowanych, w którym zostaną zabudowane kratki wentylacyjne. Zużyte powietrze usuwane będzie z pomieszczenia jadalni oraz pomieszczeń rozdzielni i zmywalni poprzez sieć izolowanych kanałów wentylacyjnych. W pomieszczeniu nr 0.61 zabudowano zdalny panel sterujący do centrali wentylacyjnej jadalni.

c) pomieszczenia rewalidacji parter + piwnice – zaprojektowano wentylację wyciągową pomieszczeń o działaniu ciągłym. Układy wentylacyjne oparto na wentylatorach wyciągowych kanałowych. Powietrze wyciągane z w/w pomieszczeń nawiewane jest na pomieszczenia piwniczne. Wentylator układu zlokalizowano na poziomie piwnic w POM. nr -1.08. Z powietrza wywiewanego z pomieszczeń rewalidacji odzyskiwane będzie ciepło poprzez pompy ciepła przygotowania ciepłej wody użytkowej (3 szt.) zlokalizowane w pomieszczeniu przyłącza ciepła. Pompy ciepła przygotowania c.w.u. w wykonaniu bezkanałowym (praca na powietrzu obiegowym). Wywiew z pomieszczenia przyłącza ciepła i pomp ciepła przygotowania c.w.u. realizowany będzie poprzez inny układ wentylacyjny. Elementem wymuszającym przepływ jest wentylator kanałowy, zlokalizowany w pomieszczeniu piwnicznym nr -1.07

d) pokój nauczycielski, świetlica, szatnie, sanitariaty, sale lekcyjne – wykonano wentylację wyciągową, tj. Wentylację mechaniczną wywiewną. Napływ powietrza odbywa się będzie do pomieszczenia poprzez infiltracje (drzwi wewnętrzne, okna – nawiewniki okienne). Zużyte powietrze usuwane jest z pomieszczeń za pomocą instalacji wyciągowej zakończonej kratkami wentylacyjnymi wywiewnymi.

Klimatyzacja – w pomieszczeniach serwerowni na parterze, I piętrze oraz sali komputerowej na II piętrze zabudowano jednostki klimatyzacyjne typu Split (jednostki ściennie). Sterowanie klimatyzatorem odbywa się poprzez sterowniki zabudowane na ścianach.

W obiekcie znajdują się 2 platformy dla niepełnosprawnych. Kubatura budynku – 16 632,33 m<sup>3</sup>, powierzchnia całkowita – 4 378,49 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy – 2 034,00 m<sup>2</sup>. Rok budowy 1973, remont kapitalny 2018r.

### 3.CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Zamawiający oświadcza, że obiekt, którego dotyczą przeglądy znajduje się w zarządaniu zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądów w obiektach.

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

**Zasady płatności** – zapłata nastąpi w terminie **30 dni** od otrzymania podpisanego przez obie strony protokołu odbioru pod warunkiem złożenia również Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe po dokonaniu weryfikacji złożonych dokumentów i zaakceptowaniu ich przez inspektora nadzoru i sporządzeniu protokołu odbioru usługi, podpisanego przez Zamawiającego i Wykonawcę. Protokół będzie podstawą do wystawienia faktury za realizację zadania.

**W ofercie należy przedstawić:** koszt ryczałtowy brutto za każdy przegląd (w maju i w listopadzie), który powinien obejmować wszystkie wymagane czynności.