

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane (D.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz § 4, 5, 6 rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (D.U. z 2019r., poz. 1065) i innymi obowiązującymi przepisami i normami **okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych 373 Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Świebodzinie oraz 5 budynków stanowiących zasoby Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Świebodzinie** wg załączonych wykazów stanowiących załączniki do OPZ.

1. W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny :
  - 1) zewnętrznych warstwy przegród zewnętrznych (elewacja) – warstwy fakturowe;
  - 2) elementów ścian zewnętrznych-attyki, filary, gzymsy, daszki;
  - 3) balkonów/loggii;
  - 4) balustrad zewnętrznych;
  - 5) urządzeń i instalacji zamocowanych do ścian i dachu budynku np. - lamp, anten, reklam drabin, masztów itp.;
  - 6) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich- rynny, rury spustowe;
  - 7) pokryć dachowych;
  - 8) instalacji - centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, instalacji elektrycznej i piorunochronnej;
  - 9) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku;
  - 10) przejść instalacji przez ściany budynku;
  - 11) elementów konstrukcyjnych budynku:
    - a) fundamenty, ściany piwnic;
    - b) ściany nośne;
    - c) stropy, stropodachy;
    - d) wieńce i nadproża;
    - e) konstrukcja dachowa;

- f) kominy;
  - g) schody zewnętrzne i wewnętrzne;
- 12) elementów wykończenia( kl. sch, piwnice, strych):
- a) podłogi i posadzki;
  - b) tynki wewnętrzne;
  - c) stolarka drzwiowa i okienna;
  - d) balustrady wewnętrzne;
- 13) estetyka budynku;
- 14) otoczenie - opaska betonowa.
2. Zakresem kontroli należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w pkt. 1 oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.
  3. Zakres kontroli polega na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.
  4. Przedmiot zamówienia nie obejmuje wykonania kontroli instalacji gazowej, elektrycznej i piorunochronnej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
  5. Kontrole należy wykonywać wg harmonogramu opracowanego przez Wykonawcę i zatwierdzonego przez przedstawiciela Zamawiającego.
  6. Sporządzone z kontroli protokoły powinny zawierać informacje świadczące o spełnieniu wymogów art 62.1 ust 1 i 2 ustawy Prawo budowlane oraz § 4,5 i 6 rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych i zaleceń zamawiającego.
  7. Sporządzenie i dostarczenie protokołów z okresowej rocznej kontroli, zgodnych z wymogami aktualnych przepisów odrębnie dla każdego budynku/WM w wersji drukowanej i elektronicznej na nośniku flash USB w formacie pdf z podziałem zbiorczym na rejony, jak w formularzu ofertowym. W razie potrzeby należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli.
  8. Wraz z protokołami z wykonanych kontroli okresowych budynku Wykonawca przedłoży: kserokopie stosownych uprawnień osób wykonujących kontrolę oraz aktualne zaświadczenie przynależności do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.

**Protokół z kontroli stanu technicznego budynku powinien zawierać w szczególności:**

1. adres budynku;
2. podstawę prawną kontroli i merytoryczną;
3. data kontroli i nazwisko/a osób wykonujących kontrolę z podaniem nr uprawnień i wpisu do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa;

4. wyszczególnienie elementów budynku podlegających kontroli (opis elementu);
5. określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą;
6. określenie rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów w % - wg stopnia utraty właściwości użytkowych wynikających z jego wieku, zużycia lub zniszczenia;
7. opis uszkodzeń oraz ich udokumentowanie w formie fotograficznej;
8. określenie zakresu robót i kolejności ich wykonania (wg stopnia pilności i postulowanego terminu wykonania) wraz z szacunkowym kosztem;
9. zalecenia pokontrolne w następującej kolejności:
  - a) dotyczące poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
  - b) najpilniejszych prac remontowych, inwestycyjnych
  - c) remontów mniej pilnych, drobnych robót, prac konserwacyjnych
10. wnioski końcowe i ustalenia stwierdzające bezpieczeństwo użytkowania i dalszą eksploatację budynku;
11. czytelne podpisy z pieczętą: wykonawcy / uprawnionych osób przeprowadzających kontrolę.

Załącznik:

1. Wykaz wspólnot mieszkaniowych
2. Wykaz budynków stanowiących zasób ŚTBS

Opracowała: Beata Gerc – kierownik techniczny

*Beata Gerc*

Zatwierdzam

*Piotr Nowak*  
Prezes Zarządu  
ŚTBS Sp. z o.o.

Piotr Nowak