

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

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

**SPECYFIKACJA WYKONYWANIA ROBÓT**

Nazwa zamówienia: Przegład pięcioletni – ocena stanu technicznego obiektu budowlanego

Adres: budynki mieszkalne i użytkowe gminne- zgodnie z wykazem

Nazwa zamówienia: Doradcze usługi budowlane

Kod według CPV: 71530000-2

Zawartość  
opracowania: 1. Część opisowa  
2. Część informacyjna

Data opracowania: styczeń 2022 r.

Autor opracowania: Ewa Klikuszowian - Pluta

Sprawdził: Paweł Posanow

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądu technicznego obiektu budowlanego 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.

### 1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

#### **SZCZEGÓŁOWY ZAKRES WYKONYWANIA KONTROLI TECHNICZNEJ–OCENY / PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO (PRZEGLĄD PIĘCIOLETNI).**

Kontroli - oceny / przeglądu stanu technicznego budynku 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.

***Przełgdem należy objąć minimum 30% mieszkań oraz 100% lokali użytkowych. Przełgd nie powinien zawierać oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej.***

Przełgd i oceny stanu technicznego powinny dokonać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe (uprawnienia uwzględniające rodzaj dokonywanych przełgdów i kubaturę obiektu).

Z przełgd 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 przełgd 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.

Do protokołu dołącza się kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

Wykonawca przełgd 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 przełgd osoba przeprowadzająca kontrolę zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną uszkodzeń stwierdzonych podczas kontroli oraz wykaz mieszkań lub lokali użytkowych, w których dokonano kontroli, potwierdzony przez lokatorów lub najemców lokali.***

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.CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Zamawiający oświadcza, że obiekty, których 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.

Zleceniobiorca zobowiązany jest do powiadomienia lokatorów o terminie przeglądu poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych – co najmniej 5 dni przed przystąpieniem do przeglądu.

Załączniki:

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