

## *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  
- Przegląd pięcioletni – ocena stanu technicznego obiektu budowlanego

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

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

Zawartość opracowania: 1. Część opisowa  
2. Część informacyjna

Data opracowania: luty 2023 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:

1. wykonanie przeglądów technicznych rocznych obiektów budowlanych i elementów małej architektury 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.
2. wykonanie przeglądu technicznego 5-letniego 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 oraz zaleceń Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Przegląd należy wykonać w budynku wielorodzinnym mieszkalno-użytkowym usytuowanych przy ul. Wyspiańskiego 10-12-14 w Jastrzębiu-Zdroju.

#### 1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

Przeglądy roczne – budowlane:

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES WYKONYWANIA KONTROLI TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI (PRZEGLĄDÓW ROCZNYCH)**

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. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687) oraz
- 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. 2022 poz. 1225)
- PN-EN 1176-1:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 1: Ogólne wymagania bezpieczeństwa i metody badań.
- PN-EN 1176-2:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 2: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań huśtawek.
- PN-EN 1176-3:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 3: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań zjeżdżalni.
- PN-EN 1176-5:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 5: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań karuzeli.
- PN-EN 1176-6:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 6: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań urządzeń kołyszących.
- PN-EN 1176-7:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 7: Wytyczne instalowania, sprawdzania, konserwacji i eksploatacji.
- PN-EN 1176-10:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 10: Całkowicie obudowany sprzęt do zabaw.
- PN-EN 1176-11:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 11: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań przestrzennych konstrukcji sieciowych.
- PN-EN 1177:2009 Nawierzchnie placów zabaw amortyzujące upadki. Wyznaczanie krytycznej wysokości upadku

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

Przegląd 5 letni budowlany

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

## SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 3

- art. 62 ust.1 pkt.2 i art. 62 a.1 ustawy Prawo budowlane
- z dnia 7 lipca 1994 ( Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687) oraz
- 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. 2022 poz. 1225)

### 1.3 KONTROLA BUDYNKÓW

#### **Przegląd roczny:**

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).

#### **Przegląd 5-letni:**

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 oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej.***

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

Dane dotyczące budynku przy ul. Wyspiańskiego 10-12-14:

- x kubatura: 6 362,00 m<sup>3</sup>,
- x powierzchnia użytkowa: 859,20 m<sup>2</sup>
- x rok budowy: 1967
- x na parterze budynku znajdują się lokale użytkowe
- x ilość lokali mieszkalnych: 19 szt.
- x ilość lokali użytkowych: 4 szt.

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 i 5-letniego osoba przeprowadzająca kontrolę zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną stwierdzonych zmian i uszkodzeń elementów objętych kontrolą.

## SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 4

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 terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci papierowej.** Książki Obiektów Budowlanych znajdują się w siedzibie Działu Technicznego MZN przy ul. Dworcowej 17E w Jastrzębiu-Zdroju.

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.

### 1.4 KONTROLA ELEMENTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY

Kontrolę należy przeprowadzić w oparciu o art. 62 ust.1 pkt 1 oraz art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Kontrolą należy objąć urządzenia zabudowane na terenie siłowni zewnętrznej lub placów zabaw, w myśl ustawy Prawo budowlanej rozumiane jako elementy małej architektury. Należy dokonać kontroli ich stanu technicznego i przydatności do dalszego użytkowania **każdego urządzenia**. Należy zwrócić uwagę na potencjalne zagrożenia, uszkodzenia konstrukcji wynikające z korodowania lub uszkodzenia elementów drewnianych i metalowych oraz wskazać niezbędne do wykonania czynności konserwacyjne i naprawcze. Dotyczy to zarówno wyposażenia, jak i nawierzchni terenu.

W szczególności należy sprawdzić stabilność urządzeń:

- stan połączeń (m.in. niedokręcenie lub poluzowaniem się śrub kotwiących albo błędami w wykonaniu fundamentów),
- brak zabezpieczeń śrub i innych łączników scalających elementy urządzeń,
- niezaślepienie otwory rur,
- nieprawidłowe, stwarzające niejednokrotnie bardzo duże zagrożenie wykonywanie napraw czy modernizacji urządzeń,
- ostre krawędzie, zadziory i gwoździe wystające z drewnianych lub stalowych urządzeń,
- zły stan nawierzchni placów (lokalne wgłębienia i pęknięcia, wystające korzenie i elementy po zdemontowanych urządzeniach itp.);
- zastosowanie niewłaściwych nawierzchni i ich grubości w minimalnej strefie upadku,
- zbyt mała odległość między urządzeniami oraz ławkami i ogrodzeniem,
- zbyt płytkie zagłębienie fundamentów pod urządzeniami,
- zbyt mała wielkość powierzchni strefy upadku pod urządzeniem o wysokości ponad 1 m,

## *SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 5*

- nieprawidłowe odległości między szczeblinami w drabinkach lub ich brak,
- występujące niebezpieczne punkty zmiądzenia,
- zaniżona wytrzymałość osłon, balustrad i szczeblin drabin,
- skorodowane łańcuchy siedzisk huśtawek oraz inne elementy stalowe urządzeń,
- spróchniałe lub przegniłe elementy drewniane z powodu braku bieżącej konserwacji,
- braki w uszkodzonych siedziskach na ławkach, karuzelach i na cokołach piaskownicy,
- ruchome drażki służące do chwytania,
- uszkodzone ślizgi zjeżdżalni - przetarcia laminatu, szczeliny pomiędzy burtami bocznymi a powierzchnią ślizgu,
- zbyt twarde siedziska huśtawek z ostrymi krawędziami wiszące na sztywnych prętach,
- brak elementów hamujących ruch huśtawki wagowej tzw. ważki,
- otwory konstrukcyjne urządzeń stwarzające niebezpieczeństwo zakleszczeń części ciała,
- skorodowanie elementów,
- niebezpieczne, nierówne chodniki i nawierzchnie w wejściach na teren siłowni i place,
- występujące ostre krawędzie w ogrodzeniach,
- brak właściwej pielęgnacji drzew i krzewów (nieusuwanie gałęzi uschniętych i zbyt nisko rosnących);

### **1.4.1 Informacje szczegółowe dotyczące małej architektury**

#### **1) UL. ŻEROMSKIEGO 18-20**

1. Piaskownica murowana o wymiarach 4,30 x 3,40 mb – 1 szt.
2. Ławki z oparciem – 2 szt.

#### **2) UL. MONIUSZKI 14-16 i 18-20**

1. Piaskownica drewniana o wymiarach 3,00 x 3,00 mb - 1 szt.

#### **3) UL. MORCINKA 17**

1. Piaskownica drewniana o wymiarach 3,20 x 3,20 mb - 1 szt.
2. Ławka bez oparcia – 1 szt.

## **2.CZĘŚĆ 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.