



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- I. Przedmiotem zamówienia jest „**wykonanie okresowych rocznych i 5-letnich (budowlanych) kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych w tym wielkopowierzchniowych administrowanych przez OSiR Wyspiarz w Świnoujściu przy ul. Matejki 22 za 2025 rok**”.

Opis określa wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy, na podstawie zakresu przedmiotowych usług.

II. Opis Przedmiotu:

Wykonanie okresowych rocznych i 5-letnich budowlanych (budowlanych) kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych w tym wielkopowierzchniowych administrowanych przez OSiR Wyspiarz w Świnoujściu, w zakresie zgodnym z art. 62 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 725 z póź. zm.), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 z późniejszymi zmianami), przepisami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej z dnia 23 października 2006 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych (Dz.U. 2006 nr 206 poz. 1516), oraz zgodnie z Polskimi Normami i sztuką budowlaną.

III. Szczegółowy przedmiot zamówienia:

1. Kontrole okresowe roczne i 5-letnie stanu technicznego obiektów budowlanych (lądowych i hydrotechnicznych) których dotyczy zamówienie **należy wykonać zgodnie z wykazem obiektów zawartym w Tabeli nr 1 z oznaczeniem (Tak)**;
2. Zakres kontroli okresowych rocznych obejmuje sprawdzenie stanu technicznego elementów obiektu budowlanego i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu wraz z instalacjami i urządzeniami służącymi ochronie środowiska;
3. Zakres kontroli okresowych 5-letnich obejmuje sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia;
4. Przeglądy budynków muszą być zakończone protokołami z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, których zawartość musi być zgodna z Art. 62a.1 Ustawy Prawo budowlane wraz z załączoną dokumentacją fotograficzną (protokoły z kontroli rocznych i 5-letnich należy sporządzać na odrębnych drukach);
5. Do protokołu dołącza się kopie zaświadczeń oraz kopie decyzji potwierdzających uprawnienia osób przeprowadzających kontrole (o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 Ustawy Prawo budowlane);



6. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić o przeprowadzonej kontroli obiektu wielkopowierzchniowego właściwy organ nadzoru budowlanego, w ciągu 7 dni od dnia zakończenia kontroli, także wówczas, gdy podczas kontroli nie stwierdzono uszkodzeń czy braków. Powiadomienie odbywa się za pomocą systemu [c-KOB](#) albo na piśmie – jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Potwierdzenie pisemnego powiadomienia należy załączyć do dokumentacji powykonawczej/odbiorowej.
7. Zamawiający udostępni książki obiektu, dokumentację techniczną, protokoły kontroli z lat poprzednich oraz dokumentację występujących awarii i usterek budynków;
8. Wykonawca winien uwzględnić w protokołach przeglądów uwagi przedstawicieli Zamawiającego, dotyczące ewentualnych nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków;
9. Zalecenia ujęte w protokołach sporządzonych w toku kontroli powinny być sformułowane w układzie zhierarchizowanym określającym stopień pilności i rygor czasowy ich wykonania. Zalecenia te powinny obejmować zasady postępowania zmierzające do wykonania niezbędnych napraw, zakładających utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym lub wskazują na konieczność wykonania opracowań dodatkowych, szczegółowych, potrzebnych dla rozpoznania zjawisk wykraczających poza zakres przeglądu technicznego;
10. Okresową kontrolę stanu technicznego należy wykonać zgodnie z obowiązującym prawem, a protokoły z kontroli okresowych sporządzić w formie papierowej tj. wydruku w dwóch egzemplarzach oraz elektronicznej (pendrive, płyta CD) w formacie umożliwiającym odczyt w programie Adobe Acrobat Reader.

IV. **Dodatkowe informacje oraz /wymagania Zamawiającego:**

1. Przedmiot zamówienia nie obejmuje kontroli okresowych: instalacji elektrycznej, instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej, przewodów dymowych i spalinowych. Zamawiający przeglądy te realizuje w odrębnym trybie;
2. Wykonawca w ciągu 7 dniu od podpisania umowy sporządzi i dostarczy Zamawiającemu (np. drogą e-mail) proponowany/wstępny harmonogram określający terminy wizji lokalnych/ogłędzin na poszczególnych obiektach budowlanych w celu wykonania kontroli okresowych wskazanych w Tabeli nr 1 obiektów budowlanych (lądowych i hydrotechnicznych), który to wymaga akceptacji i uzgodnienia z Zamawiającym;
3. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wraz z dokumentacją powykonawczą **pisemnego potwierdzenia (np. notatka z dnia ogłędzin/kontroli) tj. podpisanego przez uprawnioną osobę/przedstawiciela użytkownika obiektu np. kierownik obiektu, przeprowadzonej/odbytej wizji lokalnej (zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem)** na danym obiekcie wraz z zapoznaniem się z Książką Obiektu Budowlanego – dotyczy to każdorazowo dla czynności objętych **Etapem nr I i Etapem nr II;**



4. Wykonawca w dniu podpisania umowy dostarczy w formie pisemnej Zamawiającemu zgodnie z wzorem z Tabeli nr 2 tzw. „podział kosztów” na poszczególne wymienione obiekty, który to będzie stanowił załącznik do Faktury VAT wystawionej po odbiorze końcowym);
5. Termin realizacji zamówienia:
- Etap I:** przegląd roczny i przegląd 5-letni – **do dnia 31 maja 2025 r. od dnia zawarcia umowy** (wszystkie wskazane obiekty w tym pierwszy dla obiektów wielkopowierzchniowych), **Uwaga ważne:- Zamawiający wymaga od Wykonawcy przystąpienia do czynności kontrolnych na obiektach budowlanych i hydrotechnicznych nie wcześniej niż od dnia 1.03.2025 roku;**
 - Etap II:** przegląd roczny – **do dnia 30 listopada 2025 r od dnia zawarcia umowy** dla obiektów wielkopowierzchniowych (drugi przegląd), **Uwaga ważne:- Zamawiający wymaga od Wykonawcy przystąpienia do czynności kontrolnych na obiektach budowlanych i hydrotechnicznych nie wcześniej niż od dnia 1.10.2025 roku;**

Tabela 1. Wykaz obiektów, których dotyczy zamówienie oraz rodzaj wymaganej kontroli okresowych stanu technicznego (infrastruktura lądowa i hydrotechniczna):

Lp.	Nazwa obiektu budowlanego	Kontrole okresowe roczne do wykonania (budowlane)	Kontrole okresowe 5-letnie do wykonania (budowlane)	Inne/Uwagi - (dane kontaktowe do użytkownika/kierownika obiektu)
<i>I</i>	KEMPING RELAX			Tomek Ożóg tel. 537500138
1	Budynek administracyjno - usługowy	Tak	Nie dotyczy	
2	Sanitariat nr II	Tak	Tak	
3	Sanitariat nr I	Tak	Tak	
4	Warsztat + magazyn	Tak	Tak	
5	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 1 do nr 3	Tak	Tak	
6	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 4 do nr 6	Tak	Tak	
7	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 7 do nr 9	Tak	Tak	
8	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 10 do nr 12	Tak	Tak	
9	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 13 do nr 15	Tak	Tak	
10	Domek turystyczny trzy-segmentowy od nr 16 do nr 18	Tak	Tak	
11	Domek turystyczny pięcio-segmentowy Fala od nr 1F do nr 5F	Tak	Tak	



12	Domek turystyczny pięcio-segmentowy Fala od nr 1F do nr 10F	Tak	Tak	
13	Pole namiotowe i karawaningowe	Tak	Tak	
14	Plac zabaw	Tak	Tak	
15	Dom noclegowy (częściowo użytkowany)	Tak	Nie dotyczy	
II	PORT JACHTOWY (BASEN PÓŁNOCNY)			Marek Świdorski tel. 537500646
1	Bosmanka	Tak	Tak	
2	Budynek nr 1	Tak	Tak	
3	Budynek nr 2	Tak	Tak	
4	Budynek nr 3	Tak	Tak	
5	Budynek nr 4	Tak	Tak	
6	Budynek nr 8	Tak	Tak	
7	Budynek nr 9	Tak	Tak	
8	Budynek nr 10	Tak	Tak	
9	Budynek nr 15	Tak	Tak	
10	Wieżyczka wodowskazowa	Tak	Tak	
11	Wieża ciśnień	Tak	Tak	
12	Nabrzeże nr 1	Tak	Tak	
13	Nabrzeże nr 2	Tak	Tak	
14	Nabrzeże nr 3	Tak	Tak	
15	Nabrzeże nr 4	Tak	Tak	
16	Nabrzeże nr 5	Tak	Tak	
17	Nabrzeże nr 6	Tak	Tak	
18	Nabrzeże nr 7	Tak	Tak	
19	Nabrzeże nr 8	Tak	Tak	
20	Nabrzeże nr 9	Tak	Tak	
21	Nabrzeże nr 10	Tak	Tak	
22	Nabrzeże nr 13/I	Tak	Tak	
23	Slip przy nabrzeżu nr 5	Tak	Tak	
24	Pomosty od nr 1 do nr 15	Tak	Tak	
III	Przystań Łunowo			Marek Świdorski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek socjalno-techniczny	Tak	Tak	
2	Wiata grillowa	Tak	Tak	
3	Wiata rowerowa	Tak	Tak	
4	Pomosty pływające dla jachtów nr 1,2,3,4	Tak	Tak	
5	Pomosty pływające dla łodzi i kajaków nr 5,6	Tak	Tak	
6	Slip	Tak	Tak	
7	Nabrzeże	Tak	Tak	
IV	Przystań Rybacka Karsibór			Marek Świdorski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778



1	Magazyn sprzętu rybackiego (dwudzielny)	Tak	Tak	
2	Magazyn sprzętu rybackiego (trójdzielny)	Tak	Tak	
3	Magazyn wyładunkowy nr 1	Tak	Tak	
4	Magazyn wyładunkowy nr 2	Tak	Tak	
5	Magazyn wyładunkowy nr 3	Tak	Tak	
6	Magazyn wyładunkowy nr 4	Tak	Tak	
7	Magazyn wyładunkowy nr 5	Tak	Tak	
8	Nabrzeże	Tak	Tak	
9	Pomost pływający cumowniczy	Tak	Tak	
10	Slip	Tak	Tak	
11	Zbiornik bezodpływowy ZB 1	Tak	Tak	
12	Zbiornik bezodpływowy ZB 2	Tak	Tak	
13	Siłownia zewnętrzna/plenerowa (Karsibór ul. 1 Maja)	Tak	Tak	
V	Przystań Kajakowa Karsibór			Marek Świdorski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek sanitariatu	Tak	Tak	
2	Plac zabaw	Tak	Tak	
3	Pirs (pomost cumowniczo-przeładunkowy)	Tak	Tak	
4	Pomost pływający drewniany	Tak	Tak	
5	Slip	Tak	Tak	
6	Zbiornik bezodpływowy na nieczystości	Tak	Tak	
VI	Kąpielisko Morskie i Pływalnia			Marcin Żmudziński tel. 459585359
1	Pływalnia – ul. Żeromskiego 62 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	Tak (2 razy w roku)	Nie dotyczy	Roczny (dwa przeglądy do 31.05.2025 i do 30.11.2025)
2	Centrum Koordynacji Ratowników-plaża	Tak	Tak	
3	Szalet publiczny (wejście od Powstańców Śl.)	Tak	Nie dotyczy	
4	Szalet publiczny (wejście od Prusa)	Tak	Nie dotyczy	
5	Szalet publiczny (wejście od Nowowiejskiego)	Tak	Nie dotyczy	
6	Szalet publiczny (wejście od Uzdrowskiej)	Tak	Nie dotyczy	
7	Wydmy ciągi pieszy	Tak	Nie dotyczy	
VII	Obiekty Sportowe (1)			Katarzyna Furman tel. 91 3213781 (wew. 29)
1	Stadion Miejski (płyta boiska, bieżnia lekkoatletyczna,	Tak	Nie dotyczy	



	trybuny wraz z wyposażeniem) ul. Matejki 22			
2	Budynek Kasy biletowej - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Nie dotyczy	
3	Budynek techniczny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Nie dotyczy	
4	Budynek administracyjny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Nie dotyczy	
5	Boisko piłkarskie syntetyczne wraz z trybunami oraz wyposażeniem ul. Matejki 17a	Tak	Nie dotyczy	
6	Skatepark ul. Matejki 17a	Tak	Nie dotyczy	
7	Hala tenisowa ul. Matejki 17a <i>(OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)</i>	Tak	Nie dotyczy	<i>Roczny (dwa przeglądy do 31.05.2025 i do 30.11.2025)</i>
8	Korty tenisowe ul. Matejki 17a	Tak	Nie dotyczy	
9	Hala sportowa przy ul. Piłsudskiego 9	Tak	Nie dotyczy	
10	Boisko Warszów z bieżnią lekkoatletyczną oraz wyposażeniem ul. Białoruska 4	Tak	Nie dotyczy	
11	Hala Sportowa przy ul. Białoruskiej 4 ul. Białoruska 4 <i>(OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)</i>	Tak	Tak	<i>Roczny (dwa przeglądy do 31.05.2025 i do 30.11.2025)</i>
12	Siłownia zewnętrzna/plenerowa na terenie obiektu sportowego ul. Białoruska 4	Tak	Tak	
13	Budynek socjalno-techniczny ul. Białoruska 4	Tak	Nie dotyczy	
VIII	Obiekty Sportowe (2)			Ewa Wileńska tel. 537500696
1	Uznam ARENA – hala sportowa i pływalnia ul. Grodzka 5 <i>(OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)</i>	Tak	Nie dotyczy	<i>Roczny (dwa przeglądy do 31.05.2025 i do 30.11.2025)</i>



Tabela 2. „Podział kosztów” na poszczególne wymienione obiekty budowlane (kontrole okresowe stanu technicznego - infrastruktura lądowa i hydrotechniczna):

Lp.	Podział obiektów budowlanych zgodnie z „Tabelą nr 1”	Koszt przeglądu/kontroli okresowej (netto) zł
1.	<i>KEMPING RELAX</i>	
2.	<i>PORT JACHTOWY (BASEN PÓŁNOCNY)</i>	
3.	<i>Przystań Łunowo</i>	
4.	<i>Przystań Rybacka Karsibór</i>	
5.	<i>Przystań Kajakowa Karsibór</i>	
6.	<i>Obiekty Sportowe (1)</i>	
7.	<i>Obiekty Sportowe (2)</i>	
8.	<i>BUDYNEK ADMINISTRACYJNY ul. Matejki 22</i>	
Wartość łączna netto:		

Sporządził: mgr inż. Robert Strzelecki (Główny Specjalista ds. Technicznych)