

DT.4131.97.7.2021.PP

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: luty 2021 r.

Autor opracowania: Paweł Posanow

Sprawdził: Ewa Klikuszowian-Pluta

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 2020 r. poz. 1333 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 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli:

3. art. 62a

W myśl art. 62a ustawy Prawo Budowlane Wykonawca przeglądu jest zobowiązany do sporządzenia protokołu, który powinien zawierać 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.

W zaleceniach Wykonawca przeglądu jest zobowiązany wskazać czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania tych czynności. Do protokołu z kontroli Wykonawca jest zobowiązany dołączyć kopię zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz kopię decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

Opis przedmiotu zamówienia:

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

- art. 62 ust.1 pkt. 1,3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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.

W przeglądzie należy wykazać konieczność i kolejność niezbędnych robót remontowych (nie należy natomiast wskazywać planowanego terminu realizacji robót).

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.

Wykonawca zobowiązany jest do zbiorczego zestawienia koniecznych robót remontowych (konserwacji, napraw bieżących i głównych) w formie tabeli (zamieszczonej niżej). Zestawienie robót powinno określać także przybliżone koszty dla każdego asortymentu robót oraz ich wielkość – wg poniższego przykładu:

Lp.	Rodzaj robót	Zakres robót	Wielkość robót	Przybliżony koszt netto
xxxx	Naprawa główna	Remont kapitalny dachu	Całe pokrycie	20 000,00

Lp.	Rodzaj robót	Zakres robót	Wielkość robót	Przybliżony koszt netto
yyyyy	Naprawa bieżąca	Wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych	25,0 m ²	10 000,00
zzzzz	Roboty konserwacyjne	Uzupełnienie klamry drabinki wejściowej na dach	1 szt.	100,00

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 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 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(wewn.42).

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 grożących niebezpieczeństwem powstania pożaru lub zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników budynku.

Należy:

- a) przeprowadzić kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych wraz z wykonaniem protokołu z przeglądu,
- 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.

Opracowanie zawiera wzór protokołu z przeglądu i wzór opracowania graficznego.

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 2021 r.
2. w dniach 15-30 listopada 2021 r.

Z przeglądów należy sporządzić protokoły w jednym egzemplarzu, przekazać je do siedziby MZN oraz **bezwzględnie pisemnie** powiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Protokoły z przeglądu przewodów kominowych oraz budowlanego można sporządzić na drukach Zamawiającego, które zostaną udostępnione Wykonawcy po zawarciu umowy. Dopuszcza się zastosowanie własnych wzorów protokołów pod warunkiem uwzględnienia w nich wszystkich elementów wynikających z ustawy Prawo budowlane oraz Specyfikacji. Protokół z przeglądu wentylacji mechanicznej należy sporządzić wg własnego wzoru. Możliwe jest opracowanie jednego wzoru protokołu obejmującego wszystkie wymagane kontrole. Wzór takiego protokołu należy wcześniej uzgodnić z inspektorem nadzoru.

Wymagania dotyczące wykonawcy.

Kontrole powinny być przeprowadzone przez osobę:

- posiadającą uprawnienia budowlane 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.

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 - kratki 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 bez kanałowym (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 m³, powierzchnia całkowita – 4 378,49 m², powierzchnia zabudowy – 2 034,00 m². Rok budowy 1973, remont kapitalny 2018r.

3.CZEŚĆ INFORMACYJNA

Zamawiający oświadcza, że obiekt, którego dotyczą przeglądy znajduje się w zarządzaniu 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, który powinien obejmować wszystkie wymagane czynności.