



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- I. Przedmiotem zamówienia jest „**Wykonanie rocznych kontroli okresowych stanu technicznej sprawności oraz czyszczenia przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach 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 rocznych przeglądów okresowych oraz czyszczenia przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach 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.), Rozporządzeniem 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), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz.U.2023.0.822 § 34) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz zgodnie z Polskimi Normami i sztuką budowlaną.

III. **Szczegółowy przedmiot zamówienia:**

1. Kontrole okresowe oraz czyszczenie przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach budowlanych w tym wielkopowierzchniowych których dotyczy zamówienie **należy wykonać zgodnie z wykazem obiektów zawartym w Tabeli nr 1 z oznaczeniem (Tak).**
2. Kontrola okresowa - ocena stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy – Prawo budowlane, powinna obejmować m. in. sprawdzenie:
 - wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
 - zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
 - drożności przewodów kominowych,
 - siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
 - występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włazów, ław kominowych, głowic, nasad kominowych, rur i łączników, drzwiczek kominowych, rewizyjnych, wyciorowych itp.,



- posiadania sprawnie działających urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
 - częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych, o jakich mowa w § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
 - dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
 - występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - wskazać zalecenia pokontrolne dotyczące utrzymania przewodów w stanie zgodnym z obowiązującymi normami w tym zakresie,
 - Zamawiający nie dopuszcza używania przy sprawdzaniu ciągu kominowego, otwartego ognia w postaci świeczek, zapalniczek lub przepalania gazetami.
- Czyszczenie przewodów kominowych domowych, spalinowych i wentylacyjnych powinno obejmować:
 - Czyszczenie (usuwanie zanieczyszczeń) przewodów i kanałów kominowych dymowych i spalinowych oraz kanałów wentylacyjnych z częstotliwością i zakresem zgodnym z aktualnie obowiązującymi przepisami bez względu na materiał, z jakiego zostały wykonane, przy użyciu odpowiednich do wykonania tych czynności narzędzi i sprzętu.
3. Przeglądy obiektów budowlanych w tym wielkopowierzchniowych muszą być zakończone protokołami z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, których zawartość musi być zgodna z Art. 62a.1 Ustawy Prawo budowlane.
4. Do protokołu dołącza się kopie zaświadczeń oraz kopie decyzji potwierdzających uprawnienia osób przeprowadzających kontrolę (o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 Ustawy Prawo budowlane), wraz z kopiami ważnych dokumentów dla urzędów pomiarowych (załączyć do protokołu certyfikaty poświadczające ważność wzorcowania urządzeń pomiarowych- jeżeli dotyczy).

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych przewodów kominowych

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

- a) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- b) osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1 (ustawa prawo budowlane), oraz do kominów przemysłowych, kominów



wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominiarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominiarskim, mogą więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

5. 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.
6. Zamawiający udostępni książki obiektu, dokumentację techniczną, protokoły kontroli z lat poprzednich oraz dokumentację występujących awarii i usterek budynków.
7. Wykonawca winien uwzględnić w protokołach przeglądów uwagi przedstawicieli Zamawiającego, dotyczące ewentualnych nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków.
8. 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.
9. 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: budowlanych, elektrycznych i piorunochronnych, instalacji gazowej. Zamawiający przeglądy te realizuje w odrębnym trybie;
2. Wykonawca w ciągu 7 dni 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:
 - a. **Etap I:** przegląd roczny – **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 nie wcześniej niż od dnia 1.03.2025 roku;
 - b. **Etap II:** drugi przegląd roczny – **do dnia 30 listopada 2025 r od dnia zawarcia umowy** dla obiektów wielkopowierzchniowych , **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):

Lp.	Nazwa obiektu budowlanego	Kontrole okresowe roczne wraz z czyszczeniem przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)	Rodzaj instalacji oraz przewodów kominowych	Inne/Uwagi - (dane kontaktowe do użytkownika/kierownika obiektu)
I	KEMPING RELAX		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe	Tomek Ozóg tel. 537500138



1	Budynek administracyjno - usługowy	Tak	Tak	
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	Dom noclegowy (częściowo użytkowany)	Tak	Tak	
II	PORT JACHTOWY (BASEN PÓŁNOCNY)		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe	Marek Świdorski tel. 537500646
1	Bosmanka	Tak	Tak	
2	Budynek nr 3	Tak	Tak	Częściowo
3	Budynek nr 15	Tak	Tak	
III	Przystań Łunowo		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - wentylatorownia	Marek Świdorski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek socjalno-techniczny	Tak	Tak	
IV	Przystań Rybacka Karsibór		Wentylacja grawitacyjna	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	
V	Przystań Kajakowa Karsibór		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna	Marek Świdorski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek sanitariatu	Tak	Tak	
VI	Kąpielisko Morskie i Pływalnia		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe - wentylatorownia	Marcin Żmudziński tel. 459585359
1	Pływalnia – ul. Żeromskiego 62 (OBIĘKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	Tak	TAK (2 razy w roku)	(<i>dwa razy w roku - do 31.05.2025 i do 30.11.2025</i>)
2	Centrum Koordynacji Ratowników-plaża	Tak	Tak	
3	Szalet publiczny (wejście od Powstańców Śl.)	Tak	Tak	
4	Szalet publiczny (wejście od Prusa)	Tak	Tak	
5	Szalet publiczny (wejście od Nowowiejskiego)	Tak	Tak	
6	Szalet publiczny (wejście od Uzdrowskiej)	Tak	Tak	
VII	Obiekty Sportowe (1)		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe - przewody dymowe - wentylatorownia	Katarzyna Furman tel. 91 3213781 (wew. 29)



1	Budynek Kasy biletowej - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
2	Budynek techniczny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
3	Budynek administracyjny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
4	Hala tenisowa ul. Matejki 17a (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	Tak	Tak (2 razy w roku)	<i>(dwa razy w roku -do 31.05.2025 i do 30.11.2025)</i>
5	Hala sportowa przy ul. Piłsudskiego 9	Tak	Tak	
6	Hala Sportowa przy ul. Białoruskiej 4 ul. Białoruska 4 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	Tak	Tak (2 razy w roku)	<i>(dwa razy w roku do 31.05.2025 i do 30.11.2025)</i>
7	Budynek socjalno-techniczny ul. Białoruska 4	Tak	Tak	
VIII	Obiekty Sportowe (2)		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - wentylatorownia	Ewa Wileńska tel. 537500696
1	Uznam ARENA – hala sportowa i pływalnia ul. Grodzka 5 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	Tak	Tak (2 razy w roku)	<i>(dwa razy w roku 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/czyszczenia okresowego przewodów kominowych (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)