

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

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

SPECYFIKACJA WYKONYWANIA ROBÓT

Nazwa zamówienia: Przegład pięcioletni – ocena stanu technicznego obiektu budowlanego

Adres: budynki mieszkalne i użytkowe użytkowe gminne w Jastrzębiu-Zdroju

Nazwa zamówienia: Doradcze usługi budowlane

Kod według CPV: 71530000-2

Zawartość
opracowania: 1. Część opisowa
2. Część informacyjna

Data opracowania: marzec 2024 r.

Autor opracowania: Ewa Klikuszowian - Pluta

Sprawdził: Jolanta Migdał - Maciończyk

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z załączonym wykazem) na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. z późn. zmianami) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe wielorodzinne w Jastrzębiu-Zdroju (wspólnoty mieszkaniowe).

1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

Kontroli - oceny / przeglądu stanu technicznego budynków 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.

Przełgądem należy objąć minimum 30% mieszkań oraz 100% lokali użytkowych.

Przełgąd 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.

Wymagania wobec wykonawcy:

Posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno – budowlanej do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów w pełnym lub ograniczonym zakresie pozwalającym na realizację zadania odpowiednio do rodzaju i kubatury obiektów – kserokopia decyzji.

Posiadanie uprawnień budowlanych w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów) odpowiednio do kubatury obiektu (w pełnym lub ograniczonym zakresie) – kserokopia decyzji.

Przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa – kserokopia zaświadczenia potwierdzająca przynależność do tej izby aktualna na dzień składania oferty.

Z przeglądu 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 przeglądu 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.

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.

Do protokołu z przeglądu osoba przeprowadzająca kontrolę zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną stwierdzonych zmian i uszkodzeń elementów objętych kontrolą.

Nie ma obowiązku korzystania ze wzoru protokołu dołączonego do dokumentacji przetargowej.

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 oszpeccenie 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

Zamawiający oświadcza, że obiekt, którego dotyczy kontrola znajdują się w zarządzaniu zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądu stanu technicznego.

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.

Załączniki:

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