**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

**Zakres prac obejmuje:**

1. **Kontrolę roczną która obejmuje** - szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego:
	1. zewnętrznej warstwy przegród zewnętrznych (*warstwa fakturowa*), elementów ścian zewnętrznych (*gzymsy, attyki, filary*), balustrad, logii i balkonów,
	2. urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
	3. elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
	4. pokryć dachowych,
	5. instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
	6. urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
	7. elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
	8. przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
	9. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.
2. Protokoły sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
	1. stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
	2. rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt a),
	3. zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
	4. metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
	5. zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach
	z poprzednich kontroli okresowych.
3. Do protokołów, o których mowa w ust. 2, należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli. Dokumentacja fotograficzna powinna być wykonana w okresie kiedy kontrola jest przeprowadzana, ***nie dopuszcza się zdjęć z kontroli wcześniejszych***.
4. Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.*);, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku. **Zestawienie, o którym mowa wyżej, powinno zawierać podział robót na:**
	1. roboty konserwacyjne,
	2. naprawy bieżące,
	3. naprawy główne.
5. Plan robót remontowych powinien być sporządzony zgodnie z § 7 ust 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.*);, czyli z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
	1. eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
	2. zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
	3. spełnienie wymagań ochrony środowiska,
	4. zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,

oraz wskazywać stopień pilności wykonania robót.

1. Do każdego przygotowanego protokołu z przeprowadzonej kontroli obiektu budowlanego należy dołączyć potwierdzone za zgodność z oryginałem dokumenty dotyczące uprawnień budowlanych osoby wykonującej przegląd w odpowiedniej specjalności oraz informację
o zapłaconej składce OC.

**Uwaga**: Stopień zużycia budynków należy wykonać na podstawie poradnika pt. ”**Zużycie nieruchomości zabudowanych**” autorstwa *W. Baranowskiego* i *M. Cyrana*, wydanego przez *Instytut Doradztwa Majątkowego*.

**Należy dołożyć szczególnej staranności w określeniu stopnia zużycia elementów budynków z uwagi na uwzględnienie go w rozliczeniach czynszowych.**

**Przedmiot Zaproszenia należy wykonać zgodnie z wymogami:**

1. art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a i b, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm*.),
2. § 4 ust. 1, 3, 4 i 5, § 5 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.*);
3. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.*);
4. ustawa z dnia 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (*Dz. U. z 2020 r., poz. 213 ze zm*.);
5. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (*Dz. U. z 2003 r., Nr 120 poz.1134*).