

Zamawiający: Wspólnoty Mieszkaniowe w Jastrzębiu-Zdroju

Opracował: Dział Eksploatacyjno – Technicznych Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 17E

SPECYFIKACJA WYKONYWANIA ROBÓT

Nazwa zamówienia: Przegląd pięcioletni – ocena stanu technicznego obiektu budowlanego

Adres: budynki Wspólnot Mieszkaniowych w Jastrzębiu-Zdroju- zgodnie z zestawieniem

Nazwa zamówienia: Doradcze usługi budowlane

Kod według CPV: 71530000-2

Zawartość
opracowania: 1. Część opisowa
2. Część informacyjna

Data opracowania: styczeń 2019 r.

Autor opracowania: Ewa Klikuszowian-Pluta

Sprawdził: Piotr Gawron

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądu technicznego obiektu budowlanego na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. z późn. zmianami) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES WYKONYWANIA KONTROLI TECHNICZNEJ–OCENY / PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO (PRZEGLĄD PIĘCIOLETNI).

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 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.

Przeglądem należy objąć minimum 40% mieszkań oraz 100% lokali użytkowych. Przegląd nie powinien zawierać oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Przed przystąpieniem do przeglądu Wykonawca jest zobowiązany do odniesienia się do zapisów z ostatniego przeglądu rocznego i pięcioletniego budowlanego. W przeglądzie należy wykazać konieczność i kolejność niezbędnych robót remontowych (nie należy natomiast wskazywać planowanego terminu wykonania 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 i kubaturę obiektu).

Do protokołu z przeglądu osoba przeprowadzająca kontrolę zobowiązana jest dołączyć dokumentację fotograficzną uszkodzeń stwierdzonych podczas kontroli oraz wykaz mieszkań lub lokali użytkowych, w których dokonano kontroli, potwierdzony przez lokatorów lub najemców lokali.

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

1. Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczy kontrola znajdują się w zarządzaniu zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądu stanu technicznego.
2. 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.

Zleceńbiorca zobowiązany jest do powiadomienia lokatorów o terminie przeglądu poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych – co najmniej 5 dni przed przystąpieniem do przeglądu.

Załączniki:

- wzór protokołu z przeglądu pięcioletniego budynku.