

## *SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 1*

Zamawiający: Miejski Zarząd Nieruchomości, 44-330 Jastrzębie-Zdrój ul. 1 Maja 55  
Opracował: Dział Eksploatacyjno – Techniczny, Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 17E

### **SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

Nazwa zamówienia: Przegład roczny – okresowa kontrola i ocena stanu technicznego elementów budowlanych obiektu

Adres: Jastrzębie - Zdrój, wg wykazu – budynki mieszkalne - Wspólnoty Mieszkaniowe i obiekty małej architektury przy budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

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

## SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 2

### 1. CZĘŚĆ OPISOWA

#### 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przeglądów technicznych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. z późn. zmianami) z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zaleceń Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

#### 1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

Przeglądy roczne – budowlane:

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES WYKONYWANIA KONTROLI TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI (PRZEGLĄDÓW ROCZNYCH)**

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

- art. 62 ust.1 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2016 [r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.](#)).
- art. 62 ust.1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2016 [r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.](#)).
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270, z 2004 r. Nr 109, poz. 1156, z 2008 r. Nr 201, poz. 1238, z 2009 r. Nr 56, poz. 461 oraz z 2010 r. Nr 239, poz. 1597) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- PN-EN 1176-1:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 1: Ogólne wymagania bezpieczeństwa i metody badań.
- PN-EN 1176-7:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie Część 7: Wytyczne instalowania, sprawdzania, konserwacji i eksploatacji.

#### 1.3 KONTROLA BUDYNKÓW

Kontrola powinna obejmować stan techniczny i ocenę:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji urządzeń służących ochronie środowiska (wg załączonego protokołu).

Przeгляд nie powinien zawierać oceny stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (za wyjątkiem części kominów ponad dachem).

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) na każdy z budynków osobno w formie – tabeli (zamieszczonej niżej). Zestawienie robót w każdym z budynków powinno określać także przybliżone koszty dla każdego asortymentu robót oraz ich wielkość – wg poniższego przykładu:

### SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT 3

<i>Adres budynku</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Zakres robót</i>	<i>Wielkość robót</i>	<i>Przybliżony koszt netto</i>
xxxx	Naprawa główna	Remont kapitalny dachu	Całe pokrycie	20 000,00
yyyyy	Naprawa bieżąca	Wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych	25,0 m <sup>2</sup>	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.

#### 1.4. KONTROLA OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY:

Kontrolę należy przeprowadzić w oparciu o art. 62 ust.1 pkt 1 oraz art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.). Kontrolą należy objąć obiekty rozumiane w myśl ustawy Prawo budowlane jako obiekty małej architektury. Należy dokonać kontroli ich stanu technicznego i przydatności do dalszego użytkowania. Należy zwrócić uwagę na potencjalne zagrożenia, uszkodzenia konstrukcji wynikające z korodowania lub uszkodzenia elementów drewnianych i metalowych oraz wskazać niezbędne do wykonania czynności konserwacyjne i naprawcze. Dotyczy to zarówno wyposażenia, jak i nawierzchni terenu.

W szczególności należy sprawdzić:

- stan połączeń (m.in. niedokręcenie lub poluzowanie się śrub kotwiących)
- brak zabezpieczeń śrub i innych łączników scalających elementy,
- nieprawidłowe, stwarzające niejednokrotnie bardzo duże zagrożenie wykonywanie napraw czy modernizacji urządzeń,
- ostre krawędzie, zadziory i gwoździe wystające z drewnianych lub stalowych urządzeń,
- zły stan nawierzchni (lokalne wgłębienia i pęknięcia, wystające korzenie itp.);
- zastosowanie niewłaściwych nawierzchni i ich grubości w minimalnej strefie upadku,
- odległość między obiektami oraz ławkami,
- występujące niebezpieczne punkty zmiążdżenia,
- spróchniałe lub przegniłe elementy drewniane z powodu braku bieżącej konserwacji,
- braki w uszkodzonych siedziskach na ławkach, cokołach piaskownic,
- skorodowanie elementów,
- niebezpieczne, nierówne chodniki i nawierzchnie w wejściach na teren rekreacyjny,
- brak właściwej pielęgnacji drzew i krzewów (nieusuwanie gałęzi uschniętych i zbyt nisko rosnących);

**1.4.1 Informacje szczegółowe dotyczące obiektów małej architektury:**

**1) UL. ŻEROMSKIEGO 18-20**

1. Piaskownica murowana o wymiarach 4,30 x 3,40 mb – 1 szt.
2. Ławki z oparciem – 2 szt.

**2) UL. MONIUSZKI 14-16 i 18-20**

1. Piaskownica drewniana o wymiarach 3,00 x 3,00 mb - 1 szt.

**3) UL. MORCINKA 17**

1. Piaskownica drewniana o wymiarach 3,20 x 3,20 mb - 1 szt.
2. Ławka bez oparcia – 1 szt.

**2.CZEŚĆ INFORMACYJNA**

Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczą przeglądy znajdują się w zarządzie zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania przeglądów w obiektach.

**Wymagania dotyczące wykonawcy zadania:**

1. Przed przystąpieniem do wykonania kontroli budynków, należy zwrócić się do MZN o wydanie upoważnienia osobom, które będą wykonywały prace.
2. Na żądanie osoby nadzorującej realizację zadania z ramienia MZN, przed przystąpieniem do wykonania usługi, Zleceniobiorca zobowiązany jest do dostarczenia Zleceniodawcy harmonogramu wykonywania przeglądów w poszczególnych budynkach.

**Załączniki:**

- Druk wyceny przeglądów,
- Wzór protokołu – przegląd roczny.