

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kontroli (przeглядów) okresowych obiektów zgodnie z obowiązującymi wymogami Prawa Budowlanego, normami oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

### 1. Zakres kontroli:

**1.1** Dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> zgodnie z wymogami Prawa budowlanego, należy przeprowadzać dwa razy w roku (kontrole półroczne) w zakresie i terminach wynikających z obowiązujących przepisów.

Przeprowadzona kontrola półroczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania oprócz określenia stanu technicznego poszczególnych elementów budynku i wyposażenia oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów powinna określać zakres koniecznych do realizacji robót remontowych oraz kolejności ich wykonania.

**1.2** Kontrola roczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania wymagana jest co najmniej raz w roku i polega na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- Przeprowadzona kontrola roczna stanu technicznego obiektu i przydatności do użytkowania oprócz określenia stanu technicznego poszczególnych elementów budynku i wyposażenia oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów powinna określać zakres koniecznych do realizacji robót remontowych oraz kolejności ich wykonania.

W ramach kontroli okresowej rocznej należy dodatkowo uwzględnić stan techniczny instalacji elektrycznej.

**1.3** Kontrola pięcioletnia stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu obejmuje określenie stanu technicznego wszystkich elementów budynków jak również w zakresie bezpieczeństwa wszelkich instalacji, przewodów kominowych oraz szczelności systemów odwodnień obiektów wraz z terenem, na którym posadowione są obiekty oraz terenem przyległym, budowlami i urządzeniami budowlanymi na nim zlokalizowanymi, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów obiektów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania.

Sprawdzenie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie ochrony od porażeń i oporności izolacji należy wykonywać w zakresie:

- a) stanu technicznego i bezpieczeństwa instalacji elektrycznej średnio-prądowej,
- b) stanu i bezpieczeństwa instalacji piorunochronnej

### 2. Wymagania dotyczące zawartości opracowań:

**2.1** Z przeprowadzonych czynności osoba uprawniona do jej przeprowadzenia sporządza protokół.

**2.2** Protokoły kontroli okresowych powinny zawierać w szczególności ocenę stanu technicznego obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń wytypowanych elementów budynku, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, ustalenie stopnia pilności prac remontowych do wykonania wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji.

**2.3** Protokół z kontroli pięcioletniej winien zawierać ocenę stanu technicznego terenu nieruchomości i obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń wszystkich elementów budynku, budowli i urządzeń budowlanych, ustalenie stopnia pilności koniecznych do wykonania prac wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu i terenu do dalszej eksploatacji.

**2.4** Dodatkowo ocenę stanu sprawności technicznej elementów obiektu, określenie procentu zużycia elementu i obiektu, zakres koniecznych do wykonania prac według stopni pilności należy opracować w formie tabelarycznej.

- 2.5** Protokoły z kontroli należy opracować w 2-ch egzemplarzach, dla każdego obiektu oddzielnie. Należy je spiąć w skoroszyty i wpiąć do segregatorów z opisem i wykazem protokołów oraz zapisem w wersji elektronicznej - 1 egz.- na nośniku CD z rozszerzeniem plików w formacie pdf oraz wersji edytowalnej (word, excel)  
Do protokołów z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną, dokumentującą stan techniczny obiektu.  
Wszystkie protokoły z kontroli pięcioletniej należy wpiąć do oddzielnego segregatora.
- 2.6** W ramach obowiązków Zleceniobiorca zobowiązany jest do przekazania protokołów z kontroli w tym jeden egzemplarz Kierownikom obiektu i dokonania wpisu do książki obiektu budowlanego.  
Z czynności tych, należy sporządzić protokół potwierdzający ich wykonanie przez Kierowników obiektu i dołączyć ten protokół do faktury końcowej za wykonanie zadania.
- 2.7** Z wykonanej kontroli okresowej obiektów budowlanych, Zleceniobiorca ma obowiązek przekazania informacji pisemnej do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego oraz kserokopię tej informacji przekazać Zleceniodawcy.

#### Uwagi dodatkowe:

Zgodnie z art. 61 i 62 Prawa budowlanego kontrole okresowe dotyczą również budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wyjątek jest przewidziany w art. 62 ust. 2 pkt 1 – zgodnie z tym przepisem w stosunku do domów jednorodzinnych nie trzeba przeprowadzać corocznych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, tj. polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Kontrole okresowe w pozostałym zakresie należy przeprowadzać.

W wykazie tabelarycznym obiektów budynek zamieszkały jednorodzinny znajduje się w poz. nr 15 na terenie Bierkovic.

Kontrola drożności poszczególnych kanałów nie stanowi zakresu przedmiotowych przeglądów. Zakres dotyczy przeglądu kominów (jako elementu konstrukcji obiektu) pod względem stanu technicznego i funkcjonalnego przez osobę z wymaganymi uprawnieniami budowlanymi.

W ramach okresowych przeglądów obiektów nie należy brać pod uwagę czynności dotyczących szczelności instalacji gazowej. Zakres dotyczy oceny tzw. „organoleptycznej” instalacji w ramach wykonywanych przeglądów okresowych obiektów.

W przypadku instalacji elektrycznych zakres przeglądów dotyczy oceny tzw. „organoleptycznej” instalacji w ramach wykonywanych przeglądów okresowych obiektów (uszkodzenia, dewastacja, itd.) dotyczy oceny instalacji elektrycznej bez wykonywania pomiarów w ramach wykonywania przeglądów obiektu (półroczne i roczne).

Natomiast przy przeglądzie pięcioletnim należy wykonać przegląd instalacji elektrycznej wraz ze sporządzeniem stosownych Protokołów z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów Ustawy Prawo budowlane (tzn. badania stanu izolacji uziemienia, badania działania urządzeń ppoż i natężenia oświetlenia awaryjno - ewakuacyjnego, badania rezystancji izolacji, badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, badanie wyłączników różnicowoprądowych, badania stanu izolacji uziemienia).

W przypadku kontroli urządzeń ochrony środowiska przeglądom okresowym podlegają elementy budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, jak również kontrole instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska dokonywane przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami, wymaganymi obowiązującymi prawnie przepisami do tego typu czynności.

Data sporządzenia:  
Październik 2021 r.

Sporządził:  
Włodzimierz Leski