

## **Warunki przetargu na dokonanie przeglądu rocznego obiektów na terenie Osiedla „Ustronie” w Radomiu**

Podstawa dokonania przeglądu : Art.62 ust .1 pkt 1 lit.a,b,c i pkt,3 Prawa Budowlanego, Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia: 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn.: 18.05.2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Kontrolą objęte zostaną budynki i budowle, zlokalizowane na terenie osiedla „Ustronie” wg wykazu podanego w załącznikach do SWZ .

Usługa polega na wykonaniu kontroli okresowej budynków oraz instalacji przeprowadzone przez firmy zatrudniające osoby posiadające aktualne uprawnienia budowlane oraz branżowe w zakresie instalacji sanitarnych.

Wyniki kontroli będą musiały być udokumentowane przez Wykonawcę w formie protokołów zawierających ocenę stanu technicznego i ogólne zalecenia napraw elementów budynków w zależności od stopnia pilności (fundamentów, ścian, nadproży, stropów, balkonów, klatek schodowych, konstrukcji dachów, daszków, balustrad, kominów, kominków, gazowej wod-kan, c.o, ccw)

Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia protokołów pokontrolnych dla przeglądu rocznego osobno ogólnobudowlanego, osobno instalacyjnego oraz pisemnego zawiadomienia Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Radomiu o dokonanym przeglądzie obiektu o pow. zabudowy pow. 2000,00 m<sup>2</sup> oraz placów zabaw.

### **I) Zakres czynności**

**a)** Przed przystąpieniem do realizacji usługi, Wykonawca zobowiązany jest opracować harmonogram kontroli.

Przed przystąpieniem do kontroli wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia do akceptacji wzór protokołu pokontrolnego.

Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali spoczywają na Wykonawcy, wraz z przygotowaniem powiadomień i doręczeniu ich najemcom.

Wykonawca powinien wykonywać oględziny w obiektach posiadając w miejscu widocznym identyfikator ze zdjęciem, nazwiskiem i imieniem.

O terminie przeprowadzenia kontroli należy powiadomić najemców i właścicieli lokali z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem. Ogłoszenia należy zlokalizować w miejscu ogólnie widocznym np. tablice ogłoszeń na kl. schodowych.

W powiadomieniu tym należy zobowiązać najemców do udostępnienia lokali w celu dokonania oględzin oraz udostępnienia pomieszczeń przynależnych w obrębie budynku, lokalu użytkowego (piwnice, pralnie, itd.) .

W ramach przeglądu lokali użytkowych w budynku na Wykonawcy spoczywa obowiązek dokonania kontroli stanu technicznego pomieszczeń technicznych .

### **b)**

1/ Sprawdzenie stanu technicznego obiektów budowlanych tj.

ogłędziny i analiza stanu technicznego obejmująca: ściany (konstrukcyjne) nośne i działowe, warstwy fakturowe elewacji, filary, gzymsy, balustrady, loggie, balkony, mocowanie urządzeń do ścian i dachu budynków, elementy odwodnienia oraz obróbki blacharskie, pokrycie dachowe, przejścia przyłączy przez ściany budynku, stolarka okienna i drzwiowa, izolacje ,schody zewnętrzne i wewnętrzne, klatki schodowe, kominy ponad dachem oraz instalacje zimnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania i kanalizacji.

2/ Ocena stanu instalacji gazowej, c.o , wod-kan, ciepłej wody użytkowej oraz deszczowej .

Przed rozpoczęciem kontroli instalacji sanitarnych Wykonawca powinien zapoznać się z dostępną dokumentacją projektową oraz poprzednimi protokołami z przeglądów i informacjami o dokonywanych naprawach .

Kontrolę instalacji należy wykonywać w godzinach umożliwiających najemcom obecność w lokalu użytkowym.

- 3/ obowiązkowa kontrola placów zabaw przypisanych do danej nieruchomości jako elementu małej architektury.
- 4/ analiza stanu technicznego na podstawie oględzin z natury oraz w oparciu o udostępnioną dokumentację techniczną (inventaryzację) budynków.
- 5/ kontrola prowadzenia ksiąg obiektów. W przypadku braku książki oraz niewłaściwego prowadzenia ksiąg wykazanie tego w protokołach pokontrolnych
- 6/ sporządzenie protokołów końcowych wraz z załącznikami w postaci dokumentacji fotograficznej oraz zapisanie na nośnikach elektronicznych (płyta cd, pendrive).

Sprzęt używany przez Wykonawcę powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez Zamawiającego. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dokumenty potwierdzające dopuszczenie sprzętu do użytkowania tam, gdzie jest to wymagane przepisami (legalizacja przyrządu pomiarowego). Kontrolę instalacji i urządzeń elektroenergetycznych powinna przeprowadzać komisja w składzie minimum dwóch osób, w tym co najmniej jedna musi posiadać ważne zaświadczenia kwalifikacyjne.

## **II) Ocenie także podlegają:**

- 1/ Metody i środki użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i innych czynników.
- 2/ Stan techniczny konstrukcji.
- 3/ Wartość użytkowa elementów budynku.
- 4/ Estetyka budynków i ich otoczenia.
- 5/ Zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych w poprzednich protokołach z kontroli stanu technicznego konstrukcji

## **III) Po wykonaniu przeglądu Wykonawca złoży w SM „Ustronie” protokoły (oddzielnie dla każdego obiektu) z opisem stanu kontrolowanych elementów budynku zawierające:**

- 1/ wnioski i zalecenia pokontrolne obejmujące zakres przewidywanych robót remontowych oraz kolejność ich wykonania z uwzględnieniem: bezpieczeństwa osób, środowiska, konstrukcji budynków wraz z ewentualnymi uwagami i zaleceniami
  - 2/ Konieczne jest sporządzenie osobnych protokołów dla zakresu ogólnobudowlanego i osobnych dla zakresu instalacyjnego .
  - 2/ prace jakie należy wykonać, w celu utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu z określeniem stopnia pilności.
  - 3/ informacje o terminie, w którym prace te powinny zostać wykonane
  - 4/ dokumentację fotograficzną tych elementów zabudowy, które podlegają remontom
  - 5/ terminy, w jakich należy dokonać następnych przeglądów (kontroli)
- Sporządzone protokoły stanowią kontrolę wykonanych prac i są podstawą do rozliczeń. Wzór protokołu przeglądu należy uzgodnić z Zamawiającym.

## **IV) Odbiór wykonanej kontroli**

Termin wykonania całego zadania: 20.05.2025 r. W przypadku budynku o powierzchni zabudowy ponad 2000,00 m<sup>2</sup> (dot. ul Gagarina 3/5/7) kontrola w terminach do 20.05.2025 r. oraz do 30.11.2025 r. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia stosownego zawiadomienia o wykonanej kontroli ww. obiektu w miejscowym Urzędzie Nadzoru Budowlanego.

Protokoły z kontroli placów zabaw należy dostarczyć do dn. 20.05.2025 r.

Przedmiot kontroli należy sporządzić w formie pisemnej wydrukowanej oraz elektronicznej zapisanej na pliku tekstowym na płycie CD-R, pendrive.

Materiały wydrukowane należy przekazać podpisane, w dwóch egzemplarzach.

Materiały z wykonanej kontroli należy przekazać w formie pisemnej – wydrukowanej, osobie upoważnionej do kontaktu wskazanej w umowie ze strony Zamawiającego celem sprawdzenia, w terminie co najmniej 14 dni przed umownym terminem zakończenia prac, wraz z oświadczeniem, że przekazane materiały są kompletne i wykonane zgodnie z umową i niniejszymi warunkami.

**V) Warunki przetargu na dokonanie przeglądu rocznego budynków mieszkalnych i obiektów znajdujących się na terenie osiedla „Ustronie” w Radomiu.**

Przeglądu mogą dokonać tylko osoby spełniające następujące kryteria :

- uprawnienia do kierowania i nadzorowania robotami budowlanymi (uprawnienia budowlane) w specjalności konstrukcyjno budowlanej, instalacyjnej.
- aktualne zaświadczenie o przynależności do PIIB
- uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci .

Przeprowadzenie kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym jej wypowiedzeniem z winy Wykonawcy .

w załączeniu :

- a) Lista obiektów objętych kontrolą roczną

.....