

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowych corocznych i pięcioletnich przeglądów budynków i budowli (obiektów budowlanych) zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i b pkt 2, oraz pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), zlokalizowanych w Składowcach oraz Ośrodkach Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych.

Zakres okresowych przeglądów budynków i budowli:

1. Okresowy przegląd 5-letni:

1. Przegląd budowlany 5-letni kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych wymienionych i opisanych w OPZ powinien obejmować w szczególności:

- 1) sprawdzenie stanu tynków lub płyt elewacyjnych, gzymsów, attyk itp.;
- 2) kontrolę prawidłowości mocowania wszystkich elementów zamocowanych do ścian np. anteny, lampy oświetleniowe oraz ich stanu,
- 3) ocenę stanu rynien i rur spustowych z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
- 4) ocenę stanu obróbek blacharskich z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
- 5) kontrolę konstrukcji dachu:
 - a) uszkodzenia mechaniczne, zawilgocenia, zagrzybienia,
 - b) stan powłok malarskich, występowanie korozji,
- 6) sprawdzenie stanu pokrycia dachu, z oceną stopnia zniszczenia lub ewentualną kwalifikacją do wymiany,
- 7) sprawdzenie stanu kominów na powierzchni dachu (ubytki i uszkodzenia czapek kominowych, spękania kominów, brak wypełnień spoin, ubytki tynku),
- 8) kontrolę konstrukcji nośnej, ścian nośnych i działowych (występowanie pęknięć, ubytków, zawilgoceń, zagrzybień, ubytków tynku),
- 9) kontrolę stropów (występowanie zarysowań, pęknięć, nadmiernych ugięć, ubytków tynku, występowanie innych zagrożeń grożących uszkodzeniem bądź awarią konstrukcji nośnej,
- 10) ocenę stanu podłóg i posadzek z podaniem rodzaju ewentualnych uszkodzeń,
- 11) ocenę stanu stolarki okiennej i drzwiowej,
- 12) ocenę stanu instalacji wodnej (występowanie korozji, nieszczelności),
- 13) ocenę stanu instalacji c.o. i c.w.u. (występowanie nieszczelności, korozji, braku izolacji rur oraz stan grzejników),

- 14) ocenę stanu instalacji kanalizacyjnej (występowanie nieszczelności na rurach i złączach oraz poprawność przejść przez ściany,
- 15) kontrolę budynku pod kątem zabezpieczeń p. pożarowych, dotyczy budynków użyteczności publicznej oraz zaplecza technicznego (wyposażenie budynku w gaśnice, hydranty oraz ich lokalizacja),
- 16) ocenę estetyki budynku i jego otoczenia stan techniczny zabezpieczenia małej architektury (drogi i chodniki, studzienki, szamba, oświetlenie, ogrodzenie itp. szczegółowy opis w dalszej części),
- 17) kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (odgromowej) w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- 18) po wykonaniu kontroli Wykonawca sporządzi stosowne protokoły, które w formie oryginałów zostaną dołączone do Książek obiektów budowlanych przechowywanych u Zamawiającego. ~~oraz dokona stosownych wpisów do tych książek.~~ Do protokołów należy dołączyć kopię zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w danej specjalności.

2. Okresowy przegląd coroczny:

1. Przegląd obiektów budowlanych w zakresie:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji gazowych i urządzeń gazowych,
 - c) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - d) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - e) kotłów olejowych (ponad 100 kW) ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz Prawo budowlane (Dz.U.2022 poz. 2206).

3. Obiekty małej architektury:

1. Kontrolę obiektów małej architektury należy przeprowadzić w oparciu o art. 62 ust.1 pkt 1 oraz art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. 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.
2. W szczególności należy sprawdzić:

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

3. **Zamawiający** zobowiązuje się do przedstawienia Wykonawcy stosownych protokołów kontroli:

- 1. przewodów kominowych i wentylacyjnych - dotyczy wszystkich zadań,
- 2. protokoły badań instalacji elektrycznych - dotyczy budynków wskazanych w załącznikach ~~4b~~ 1.1 – 1.16 do SWZ, w których wskazano instalacje elektryczne,
- 3. protokoły badań instalacji gazowych - dotyczy budynków wskazanych w załącznikach ~~4b~~ 1.3, 1.5, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.13, 1.14, 1.16 do SWZ, w których wskazano instalacje gazowe.

4. **Zamawiający** w roku kalendarzowym, w którym przypada termin wykonania kontroli pięcioletniej, może przeprowadzić jedną wspólną kontrolę uwzględniającą zakres kontroli rocznej z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz zakres kontroli pięcioletniej, czyli obejmującą sprawdzenie stanu technicznego:

- 1. elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 2. estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- 3. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 4. instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- 5. instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Protokół z takiej kontroli powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków, wynikających zarówno z art. 62 ust. 1 pkt 1 jak i pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.”

5. Wykonawca nie musi podejmować czynności kontrolnych wobec w/w instalacji.

Po wykonaniu kontroli Wykonawca sporządzi stosowne protokoły, które w formie oryginałów zostaną dołączone do Ksiąg obiektów budowlanych przechowywanych u Zamawiającego oraz dokona stosownych wpisów do tych ksiąg. Do protokołów należy dołączyć kopię zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w danej specjalności.

6. **Zamawiający** zastrzega możliwość zmniejszenia zakresu ilości budynków, podlegających przeglądom w zadaniach: zad.1-Składnica RARS w Ełku (poz.36-40), zad.2-Składnica w Komorowie (poz.28).
7. Kotły olejowe o których mowa w szczegółowym OPZ, dotyczą jedynie Składnicy w Leśmierzu zad.4.