

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

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA  
WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

**Nazwa zamówienia: okresowa kontrola i czyszczenie przewodów kominowych**

Adres: Jastrzębie Zdrój – budynki gminne mieszkalne i użytkowe administrowane przez MZN – wg zestawienia.

Nazwa zamówienia: Usługi czyszczenia pieców i kominów  
według CPV:  
Kod zamówienia 90915000-4  
według CPV:

Data  
opracowania: październik 2024r.

Autor  
opracowania: Karol Janiszewski

Sprawdzający: Ewa Klikuszowian – Pluta

## 1. Wstęp.

### 1.1. Przedmiot specyfikacji:

Przedmiotem specyfikacji technicznej jest kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z wykonaniem rocznego przeglądu oraz czyszczenie przewodów kominowych w budynkach gminnych i użytkowych administrowanych przez MZN, zgodnie z załączonymi wykazami.

Ilość budynków w trakcie trwania umowy może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu).

### 1.2. Zakres stosowania specyfikacji:

Specyfikacja techniczna jest stosowana jako dokument przetargowy i kontraktowy przy zlecaniu i realizacji robót wymienionych w pkt 1.1.

### 1.3. Zakres robót objętych specyfikacją:

Roboty, których dotyczy specyfikacja, obejmują wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu wykonanie robót wymienionych w pkt. 1.1.

### 1.4. Określenia podstawowe:

Określenia podane w niniejszej specyfikacji są zgodne z obowiązującymi normami.

### 1.5. Ogólne wymagania dotyczące robót:

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność ze specyfikacją, obowiązującymi normami i poleceniami Inspektora Nadzoru.

## 2. Zakres zlecenia:

Roboty, których dotyczy specyfikacja, obejmują:

### 1. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), w tym:

- a) przeprowadzenie rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wraz z dostarczeniem kompletnej dokumentacji (protokoły, opracowania graficzne, potwierdzenia przeprowadzenia kontroli podpisane przez lokatorów lub użytkowników, zestawienie kosztów oraz protokoły technicznego odbioru robót): budynki użytkowe – w terminie do **30.09.2025r.**; budynki mieszkalne – w terminie do **31.10.2025r.**
- b) sporządzenie opracowania graficznego stanowiącego załącznik do przeglądu rocznego, zawierającego: rzut dachu i kominów z oznaczeniem przewodów kominowych oraz wszystkich wlotów i wylotów z pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych, korytarzy i pomieszczeń piwnicznych wg stanu na dzień złożenia protokołów u Zamawiającego. W przypadku wystąpienia nieprawidłowości, ich usunięcie należy przedstawić w sposób opisowy i graficzny. Opracowanie graficzne należy wykonać w pliku dwg lub innym umożliwiającym obróbkę i dostarczyć w formie papierowej i elektronicznej.

Wzór protokołu z przeglądu – wg załącznika nr 1, wzór opracowania graficznego – wg załącznika nr 2.

2. Przeprowadzanie na bieżąco kontroli w mieszkaniach lub lokalach użytkowych zgłoszonych indywidualnie przez osobę wyznaczoną przez Zleceniodawcę wraz z wykonaniem pomiarów przepływu powietrza w przewodach kominowych przyrządem posiadającym aktualny atest – protokół należy wykonać w formie opisowej i graficznej (w przypadku konieczności przeróbki wlotów do przewodów kominowych) – całość należy dostarczyć w formie papierowej. Protokół powinien zawierać wartości mierzonych parametrów (np. prędkość przepływu powietrza) i porównanie z wartościami normowymi.

3. Wykonanie innych czynności i kontroli wraz z wydawaniem opinii kominiarskich, będących podstawą do usuwania przyczyn zakłóceń ciągu kominowego.

4. Czyszczenie przewodów kominowych – zgodnie z Ustawą z dnia z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 oraz z 2010 r. Nr 57, poz. 353), oraz Rozporządzeniem

Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719), w szczególności:

- a) przeprowadzenie czyszczenia przewodów kominowych:
  - przewody spalinowe – dwa razy, przewody wentylacyjne – raz
- b) wykazywanie Zleceniodawcy konieczności usunięcia usterek lub zaniedbań grożących niebezpieczeństwem powstania pożaru lub zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców i innych użytkowników budynku.

**Kontrola stanu technicznego powinna być przeprowadzona przez:**

- osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,

### **3. Terminy wykonania:**

1. Przeglądy roczne wraz z dostarczeniem kompletnej dokumentacji (protokoły, opracowania graficzne, potwierdzenia przeprowadzenia kontroli podpisane przez lokatorów na kartotekach wydanych przez inspektora nadzoru, zestawieniach tabelarycznych lokali użytkowych, zestawienie kosztów oraz protokoły technicznego odbioru robót): zgodnie z pkt 2.1.
2. Kontrola w mieszkaniu po zgłoszeniu indywidualnym – do 3 dni od daty zgłoszenia. W przypadku zgłoszeń usterki związanej z zagrożeniem pożarowym lub zagrożeniem dla zdrowia lub życia ludzkiego – w terminie natychmiastowym (czas reakcji nie może przekroczyć 1 godziny),
3. Czyszczenie przewodów kominowych – zgodnie z pkt. 2.2.4.

W przypadku nie dokonania kontroli w pojedynczych mieszkaniach lub lokalach użytkowych, kwota zostanie odliczona od wartości usługi za cały budynek.

### **4. Wymagania dotyczące wykonawcy.**

- Posiadanie kwalifikacji mistrza w rzemiośle kominiarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych- kserokopia uprawnień,
- przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa – kserokopia zaświadczenia potwierdzająca przynależność do tej izby na dzień składania oferty,
- posiadanie urządzenia do pomiaru prędkości przepływu powietrza – oświadczenie z podaniem rodzaju i nazwy urządzenia.

### **5. Wymagania dotyczące realizacji zadania.**

1. Przed przystąpieniem do kontroli przewodów kominowych w lokalach można zwrócić się z wnioskiem do MZN o wydanie upoważnienia osobom, które będą wykonywały usługę.
2. Na wniosek Wykonawcy MZN przekaze dane budynków niezbędne do Zintegrowanego Systemu Ograniczania Niskiej Emisji (ZONE).
3. Przed przystąpieniem do kontroli przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych, należy pobrać od inspektora nadzoru kartoteki do poszczególnych lokali mieszkalnych na których lokator potwierdza wykonanie kontroli przez kominiarza.
  - w przypadku braku lokatora-pozostawienie informacji w skrzynce pocztowej z telefonem kontaktowym - **minimalnie trzykrotnie** w odstępach ok. 3 dni,
  - bieżące przekazanie informacji inspektorowi nadzoru.

Wykaz lokali nieudostępniowych, w których nie zastano lokatorów/użytkowników należy przekazać do Działu Technicznego MZN wraz z dokumentami odbiorowymi (do dn. 31.10.2025 dla budynków mieszkalnych, do dn 30.09.2025r. dla budynków użytkowych). **UWAGA:** w przypadku późniejszego (tj. po 31.10.2025r.) zgłoszenia się lokatorów lub użytkowników należy wykonać kontrolę bez zbędnej zwłoki, a najpóźniej do końca obowiązywania umowy. Ostatni wykaz

niesprawdzonych lokali należy przekazać nie później niż 30 dni przed upływem terminu realizacji przedmiotu umowy.

#### 6. Odbiór robót:

- Protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych spisane na drukach przedstawionych przez Zamawiającego (wg otrzymanego wzoru) należy przedłożyć Inspektorowi Nadzoru.
- Potwierdzenie przeprowadzenia kontroli rocznej stanu technicznego przewodów podpisane przez wszystkich użytkowników lokali użytkowych w zestawieniach zbiorczych dla każdego budynku użytkowego oddzielnie.
- Potwierdzenie przeprowadzenia kontroli rocznej stanu technicznego przewodów w lokalach mieszkalnych dokonuje się poprzez podpis lokatora i kominiarza w kartotekach indywidualnych dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnie.
- Każdorazowo do faktur należy dołączyć wypełniony protokół technicznego odbioru robót zgodnie z załącznikiem nr 3.

#### 7. Podstawa płatności:

- wszystkie czynności wyszczególnione w pkt. 2 należy wycenić w odniesieniu do każdego z budynków osobno na drukach zgodnych z załącznikami.
- dopuszcza się rozliczanie wykonanych robót częściowo – na podstawie załączonego zestawienia z wykonanych robót i protokołu technicznego odbioru.

#### 8. Przepisy związane:

- ustawa Prawo budowlane ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., ([Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.](#))
- ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 oraz z 2010 r. Nr 57, poz. 353),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).

#### Załączniki :

1. wzór protokołu z przeglądu rocznego,
2. wzór załącznika graficznego do przeglądu rocznego,
3. wzór protokołu odbioru robót,
4. lista obiektów mieszkalnych gminnych,
5. lista obiektów użytkowych gminnych,
6. druk wyceny 2025 – budynki mieszkalne,
7. druk wyceny 2025 – budynki użytkowe.