



## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

- I. Przedmiotem zamówienia jest „**Wykonanie rocznych kontroli okresowych stanu technicznej sprawności oraz czyszczenia przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach budowlanych w tym wielkopowierzchniowych administrowanych przez OSiR Wyspiarz w Świnoujściu przy ul. Matejki 22 za 2026 rok**”.

Opis określa wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy, na podstawie zakresu przedmiotowych usług.

II. **Opis Przedmiotu:**

Wykonanie rocznych przeglądów okresowych oraz czyszczenia przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach budowlanych w tym wielkopowierzchniowych administrowanych przez OSiR Wyspiarz w Świnoujściu, w zakresie zgodnym z art. 62 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 725 z póź. zm. ), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. (Dz.U.2023.0.822 § 34) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz zgodnie z Polskimi Normami i sztuką budowlaną.

III. **Szczegółowy przedmiot zamówienia:**

1. Kontrole okresowe oraz czyszczenie przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) w obiektach budowlanych w tym wielkopowierzchniowych których dotyczy zamówienie **należy wykonać zgodnie z wykazem obiektów zawartym w Tabeli nr 1 z oznaczeniem (Tak).**
2. Kontrola okresowa - ocena stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy – Prawo budowlane, powinna obejmować m. in. sprawdzenie:
  - 1) wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
  - 2) zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
  - 3) drożności przewodów kominowych,
  - 4) siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
  - 5) występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włączów, ław kominowych, głowic, nasad kominowych, rur i łączników, drzwiczek kominowych, rewizyjnych, wyciorowych itp.,



- 6) posiadania sprawnie działających urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
- 7) częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych, o jakich mowa w § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- 8) dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
- 9) występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 10) wskazać zalecenia pokontrolne dotyczące utrzymania przewodów w stanie zgodnym z obowiązującymi normami w tym zakresie,
- 11) Zamawiający nie dopuszcza używania przy sprawdzaniu ciągu kominowego, otwartego ognia w postaci świeczek, zapalniczek lub przepalania gazetami.
- 12) Czyszczenie przewodów kominowych domowych, spalinowych i wentylacyjnych powinno obejmować:
  - Czyszczenie (usuwanie zanieczyszczeń) przewodów i kanałów kominowych dymowych i spalinowych oraz kanałów wentylacyjnych z częstotliwością i zakresem zgodnym z aktualnie obowiązującymi przepisami bez względu na materiał, z jakiego zostały wykonane, przy użyciu odpowiednich do wykonania tych czynności narzędzi i sprzętu.
3. Przeglądy obiektów budowlanych w tym wielkopowierzchniowych muszą być zakończone protokołami z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, których zawartość musi być zgodna z Art. 62a.1 Ustawy Prawo budowlane.
4. Do protokołu dołącza się kopie zaświadczeń oraz kopie decyzji potwierdzających uprawnienia osób przeprowadzających kontrole (o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnieniach lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 Ustawy Prawo budowlane), wraz z kopiami ważnych dokumentów dla urządzeń pomiarowych (załączyć do protokołu certyfikaty poświadczające ważność wzorcowania urządzeń pomiarowych- jeżeli dotyczy).

**Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych przewodów kominowych**

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

- a) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- b) osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1 (ustawa prawo budowlane), oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.



Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominiarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominiarskim, mogą więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

5. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić o przeprowadzonej kontroli obiektu wielkopowierzchniowego właściwy organ nadzoru budowlanego, w ciągu 7 dni od dnia zakończenia kontroli, także wówczas, gdy podczas kontroli nie stwierdzono uszkodzeń czy braków. Powiadomienie odbywa się za pomocą systemu [c-KOB](#) albo na piśmie – jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Potwierdzenie pisemnego powiadomienia należy załączyć do dokumentacji powykonawczej/odbiorowej.
6. Zamawiający udostępni książki obiektu, dokumentację techniczną, protokoły kontroli z lat poprzednich oraz dokumentację występujących awarii i usterek budynków.
7. Wykonawca winien uwzględnić w protokołach przeglądów uwagi przedstawicieli Zamawiającego, dotyczące ewentualnych nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie eksploatacji budynków.
8. Zalecenia ujęte w protokołach sporządzonych w toku kontroli powinny być sformułowane w układzie zhierarchizowanym określającym stopień pilności i rygor czasowy ich wykonania. Zalecenia te powinny obejmować zasady postępowania zmierzające do wykonania niezbędnych napraw, zakładających utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym lub wskazują na konieczność wykonania opracowań dodatkowych, szczegółowych, potrzebnych dla rozpoznania zjawisk wykraczających poza zakres przeglądu technicznego.
9. Okresową kontrolę stanu technicznego należy wykonać zgodnie z obowiązującym prawem, a protokoły z kontroli okresowych sporządzić w formie papierowej tj. wydruku w dwóch egzemplarzach oraz elektronicznej (pendrive, płyta CD) w formacie umożliwiającym odczyt w programie Adobe Acrobat Reader.

#### **IV. Dodatkowe informacje oraz /wymagania Zamawiającego:**

1. Przedmiot zamówienia nie obejmuje kontroli okresowych: budowlanych, elektrycznych i piorunochronnych, instalacji gazowej. Zamawiający przeglądy te realizuje w odrębnym trybie;
2. Wykonawca w ciągu 7 dni od podpisania umowy sporządzi i dostarczy Zamawiającemu ( np. drogą e-mail) proponowany/wstępny harmonogram określający terminy wizji lokalnych/ogłędzin na poszczególnych obiektach budowlanych w celu wykonania kontroli okresowych wskazanych w Tabeli nr 1 obiektów budowlanych



( lądowych i hydrotechnicznych ), który to wymaga akceptacji i uzgodnienia z Zamawiającym;

3. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wraz z dokumentacją powykonawczą pisemnego potwierdzenia (np. notatka z dnia oględzin/kontroli) tj. podpisanego przez uprawnioną osobę/przedstawiciela użytkownika obiektu np. kierownik obiektu, przeprowadzonej/odbytej wizji lokalnej ( zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem) na danym obiekcie wraz z zapoznaniem się z Książką Obiektu Budowlanego – dotyczy to każdorazowo dla czynności objętych Etapem nr I i Etapem nr II;
4. Wykonawca w dniu podpisania umowy dostarczy w formie pisemnej Zamawiającemu zgodnie z wzorem z **Tabeli nr 2** tzw. „podział kosztów” na poszczególne wymienione obiekty, który to będzie stanowił załącznik do Faktury VAT wystawionej po odbiorze końcowym);
5. Termin realizacji zamówienia:
  - a. **Etap I:** przegląd roczny – **do dnia 31 maja 2025 r. od dnia zawarcia umowy** (wszystkie wskazane obiekty w tym pierwszy dla obiektów wielkopowierzchniowych), **Uwaga ważne:-** Zamawiający wymaga od Wykonawcy przystąpienia do czynności kontrolnych na obiektach budowlanych nie wcześniej niż od dnia 1.03.2025 roku;
  - b. **Etap II:** drugi przegląd roczny – **do dnia 30 listopada 2025 r od dnia zawarcia umowy** dla obiektów wielkopowierzchniowych , **Uwaga ważne:-** Zamawiający wymaga od Wykonawcy przystąpienia do czynności kontrolnych na obiektach budowlanych i hydrotechnicznych nie wcześniej niż od dnia 1.10.2025 roku;

**Tabela 1. Wykaz obiektów, których dotyczy zamówienie oraz rodzaj wymaganej kontroli okresowych stanu technicznego ( infrastruktura lądowa):**

Lp.	Nazwa obiektu budowlanego	Kontrole okresowe roczne wraz z czyszczeniem przewodów (kanałów) kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)	Rodzaj instalacji oraz przewodów kominowych	Inne/Uwagi - (dane kontaktowe do użytkownika/kierownika obiektu)
<b>I</b>	<b>KEMPING RELAX</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe	Tomasz Ożóg tel. 537500138
1	Budynek administracyjno - usługowy	Tak	Tak	
2	Sanitariat nr II	Tak	Tak	
3	Sanitariat nr I	Tak	Tak	
4	Warsztat + magazyn	Tak	Tak	



5	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 1 do nr 3	Tak	Tak	
6	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 4 do nr 6	Tak	Tak	
7	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 7 do nr 9	Tak	Tak	
8	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 10 do nr 12	Tak	Tak	
9	Domek turystyczny trzy segmentowy od nr 13 do nr 15	Tak	Tak	
10	Domek turystyczny trzy-segmentowy od nr 16 do nr 18	Tak	Tak	
11	Domek turystyczny pięcio-segmentowy Fala od nr 1F do nr 5F	Tak	Tak	
12	Domek turystyczny pięcio-segmentowy Fala od nr 1F do nr 10F	Tak	Tak	
13	Domek turystyczny Zdieszowice od nr Z1 do nr Z4	Tak	Tak	
14	Dom noclegowy ( częściowo użytkowany)	Tak	Tak	
<b>II</b>	<b>PORT JACHTOWY (BASEN PÓŁNOCNY)</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe	Marek Świderski tel. 537500646
1	Bosmanka	Tak	Tak	
2	Budynek nr 3	Tak	Tak	Częściowo
3	Budynek nr 15	Tak	Tak	
<b>III</b>	<b>Przystań Łunowo</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - wentylatorownia	Marek Świderski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek socjalno-techniczny	Tak	Tak	
<b>IV</b>	<b>Przystań Rybacka Karsibór</b>		Wentylacja grawitacyjna	Marek Świderski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Magazyn sprzętu rybackiego (dwudzielny)	Tak	Tak	
2	Magazyn sprzętu rybackiego (trójdzielny)	Tak	Tak	
3	Magazyn wyładunkowy nr 1	Tak	Tak	
4	Magazyn wyładunkowy nr 2	Tak	Tak	
5	Magazyn wyładunkowy nr 3	Tak	Tak	



6	Magazyn wyładunkowy nr 4	Tak	Tak	
7	Magazyn wyładunkowy nr 5	Tak	Tak	
<b>V</b>	<b>Przystań Kajakowa Karsibór</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna	Marek Świderski tel. 537500646/ Janusz Okoński tel. 509381778
1	Budynek sanitariatu	Tak	Tak	
<b>VI</b>	<b>Kąpielisko Morskie i Pływalnia</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe - wentylatorownia	Marcin Żmudziński tel. 459585359
1	Pływalnia – ul. Żeromskiego 62 ( <b>OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY</b> )	Tak	TAK ( 2 razy w roku)	(dwa razy w roku: do 31.05.2026, do 30.11.2026)
2	Centrum Koordynacji Ratowników-plaża	Tak	Tak	
3	Szalet publiczny (wejście od Powstańców Śl.)	Tak	Tak	
4	Szalet publiczny ( wejście od Prusa)	Tak	Tak	
5	Szalet publiczny (wejście od Nowowiejskiego)	Tak	Tak	
6	Szalet publiczny (wejście od Uzdrowskiej)	Tak	Tak	
<b>VII</b>	<b>Obiekty Sportowe (1)</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - przewody spalinowe - przewody dymowe - wentylatorownia	Katarzyna Furman tel. 91 3213781 (wew. 29)
1	Budynek Kasy biletowej - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
2	Budynek techniczny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
3	Budynek administracyjny - Stadion Miejski ul. Matejki 22	Tak	Tak	
4	Hala tenisowa ul. Matejki 17a ( <b>OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY</b> )	Tak	Tak ( 2 razy w roku)	(dwa razy w roku: do 31.05.2026, do 30.11.2026)
5	Hala sportowa przy ul. Piłsudskiego 9	Tak	Tak	
6	Hala Sportowa przy ul. Białoruskiej 4 ul. Białoruska 4 ( <b>OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY</b> )	Tak	Tak ( 2 razy w roku)	(dwa razy w roku: do 31.05.2026, do 30.11.2026)



7	Budynek socjalno-techniczny ul. Białoruska 4	Tak	Tak	
<b>VIII</b>	<b>Obiekty Sportowe (2)</b>		Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna - przewody wentylacyjne - wentylatorownia	Ewa Wileńska tel. 537500696
1	Uznam ARENA – hala sportowa i pływalnia ul. Grodzka 5 ( <b>OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY</b> )	Tak	Tak ( 2 razy w roku)	(( <i>dwa razy w roku: do 31.05.2026, do 30.11.2026</i> ))





**Tabela 2. „Podział kosztów” na poszczególne wymienione obiekty budowlane (kontrole okresowe stanu technicznego przewodów kominowych): ETAP I**

Lp.	Podział obiektów budowlanych zgodnie z „Tabelą nr 1”	Koszt przeglądu/kontroli/czyszczenia okresowego przewodów kominowych (netto) zł
1.	<b>KEMPING RELAX</b>	
2.	<b>PORT JACHTOWY (BASEN PÓŁNOCNY)</b>	
3.	<b>Przystań Łunowo</b>	
4.	<b>Przystań Rybacka Karsibór</b>	
5.	<b>Przystań Kajakowa Karsibór</b>	
6.	<b>Kąpielisko Morskie i Pływalnia</b>	
7.	<b>Obiekty Sportowe (1)</b> -Budynek Kasy biletowej -Stadion Miejski ul. Matejki 22 -Budynek techniczny - Stadion Miejski ul. Matejki 22 -Hala tenisowa ul. Matejki 17a (OBIEKT - WILKOPOWIERZCHNIOWY) -Hala sportowa przy ul. Piłsudskiego 9 -Hala Sportowa przy ul. Białoruskiej 4 ul. Białoruska 4 - (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY) -Budynek socjalno-techniczny ul. Białoruska 4	
8.	<b>Obiekty Sportowe (2)</b> - Uznam ARENA – hala sportowa i pływalnia ul. Grodzka 5 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	
9.	<b>BUDYNEK ADMINISTRACYJNY ul. Matejki 22</b>	
<b>Wartość łączna netto:</b>		

Sporządził: mgr inż. Tomasz OŻÓG ( Główny Specjalista ds. Technicznych)





**Tabela 2. „Podział kosztów” na poszczególne wymienione obiekty budowlane (kontrole okresowe stanu technicznego przewodów kominowych): ETAP II**

Lp.	Podział obiektów budowlanych zgodnie z „Tabelą nr 1”	Koszt przeglądu/kontroli/czyszczenia okresowego przewodów kominowych (netto) zł
1.	<b>Kąpielisko Morskie i Pływalnia</b> - Pływalnia – ul. Żeromskiego 62 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	
2.	<b>Obiekty Sportowe (1)</b> -Hala tenisowa ul. Matejki 17a (OBIEKT - WILKOPOWIERZCHNIOWY) -Hala Sportowa przy ul. Białoruskiej 4 ul. Białoruska 4 - (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	
3.	<b>Obiekty Sportowe (2)</b> - Uznam ARENA – hala sportowa i pływalnia ul. Grodzka 5 (OBIEKT WILKOPOWIERZCHNIOWY)	
<b>Wartość łączna netto:</b>		

**Sporządził:** mgr inż. Tomasz OŻÓG ( Główny Specjalista ds. Technicznych)