

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych 100% własności m.st. Warszawy, zarządzanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.**

**Część 1.** – wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych 100% własności m.st. Warszawy, zarządzanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz z wykazem adresowym w załączeniu:

- **załącznik nr 1** – 44 budynki mieszkalne - termin wykonania maksymalnie 8 tygodni od podpisania umowy,
- **załącznik nr 2** – 1 budynek mieszkalny (druga kontrola w roku – budynek wielkopowierzchniowy Szegedyńska 13A) – termin wykonania w drugiej połowie roku maksymalnie do 30 listopada 2025 r.

**Część 2.** – wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych w budynkach użytkowych i garażach (garaże wolnostojące, garaże podziemne, zespoły garaży wolnostojących i boksów motocyklowych), zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków użytkowych oraz budynków garażowych (garaże wolnostojące, garaże podziemne, zespoły garaży wolnostojących i boksów motocyklowych) 100% własności m.st. Warszawy, zarządzanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz z wykazem adresowym w załączeniu:

- **załącznik nr 3** – 42 budynki użytkowe (pawilony wolnostojące) - termin wykonania maksymalnie 8 tygodni od podpisania umowy,
- **załącznik nr 4** – 40 budynków (garaże wolnostojące, garaże podziemne, zespoły garaży wolnostojących z boksami motocyklowymi) - termin wykonania maksymalnie 8 tygodni od podpisania umowy,

**Część 3.** – wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego w budynku użytkowym Grębałowska 23/25 – siedziba własna ZGN Bielany, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku siedziby ZGN w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy przy ul. Grębałowskiej 23/25 100% własności m.st. Warszawy, zarządzanego przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z opisem przedmiotu zamówienia oraz z wykazem adresowym w załączeniu:

- **załącznik nr 5** – 1 budynek użytkowy (pawilon wolnostojący) przy ul. Grębałowska 23/25) - siedziba własna ZGN Bielany) - termin wykonania maksymalnie 4 tygodnie od podpisania umowy,

### **Zakres kontroli, do której wykonawca jest zobowiązany:**

Zakres kontroli jest określony przepisami Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847, 1881) oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 2009 nr 205 poz. 1584), w szczególności obejmuje kontrolę:

- elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska, konstrukcji budynku,
- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa),
- elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy),
- balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynków,
- elementów odwodnienia budynków oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynków,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków
- wszelkich pozostałych elementów budynków
- estetyki budynków i ich otoczenia

Wykonawca przeglądów jest zobowiązany wywiesić w widocznym miejscu informację o terminie przeprowadzania kontroli okresowej stanu technicznego budynków wraz z kontaktem do osoby przeprowadzającej kontrolę, by najemcy mogli zgłaszać uwagi (dotyczy części 1 – budynki mieszkalne).

Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową budynków powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli wraz ze sprawdzeniem wykonania zaleceń w nich zawartych, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynkach w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynków.

Protokoły sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:

- stanu technicznego elementów budynków objętych kontrolą
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia w/w elementów
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników
- zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych

Zasady wykonania zamówienia i wymagania dotyczące dokumentacji:

Wyniki kontroli należy spisać w protokołach i załącznikach do protokołów. Wzory protokołów z kontroli okresowych muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi wzorami w świetle obowiązujących przepisów prawa. Wzory protokołów Wykonawca uzgodni z Zamawiającym najpóźniej 5 dni po podpisaniu umowy.

Do protokołów, należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli, w szczególności należy wykonać dokumentację fotograficzną dla każdego pokrycia dachu (zdjęcie poszycia dachu z minimum trzech narożników dachu) oraz każdej stwierdzonej nieprawidłowości. Wykonawca powinien wliczyć w kalkulację ceny zapewnienie sobie dostępu na dachy.

Do opracowywanych okresowych rocznych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należy dołączyć kopię uprawnień i aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków samorządu zawodowego autora opracowania.

Opracowanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należy sporządzić w wersji papierowej 1 egz. oraz w formie elektronicznej zapisanej na fizycznym nośniku danych (format pliku .pdf) oraz przesłać drogą mailową wraz z dokumentacją fotograficzną w formie elektronicznej na tym samym nośniku danych (format pliku .jpg).

Przed złożeniem oferty zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej (in situ)

Do oferty należy dołączyć nr NIP i REGON firmy oraz imię, nazwisko, telefon kontaktowy do osoby upoważnionej do podpisania umowy. Podpisanie umowy odbędzie się w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający stosuje podzieloną płatność.

Warunki płatności – 21 dni od daty otrzymania faktury.

  
SPECJALISTA  
ds. technicznych  
Paweł Popielek