

**Zakres prac związanych z wykonaniem okresowego
rocznego i pięcioletniego przeglądu budynków**

Zakres prac obejmuje:

- 1) **Kontrolę roczną która obejmuje** - szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego:
 - a) zewnętrznej warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, attyki, filary), balustrad, logii i balkonów,
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
 - h) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
 - i) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.
- 2) **Kontrolę 5 letnią która obejmuje** - szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego:
 - a) zewnętrznej warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, attyki, filary), balustrad, logii i balkonów,
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
 - h) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
 - i) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - j) zakresem okresowej kontroli należy również objąć sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku oraz wszystkie pozostałe elementy budynku a także estetykę budynku i jego otoczenie
- 3) **Protokoły** sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
 - a) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
 - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt a),
 - c) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - d) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
 - e) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
- 4) Do protokołów, o których mowa w ust. 2, należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli. Dokumentacja fotograficzna powinna być wykonana w okresie kiedy kontrola jest przeprowadzana, **nie dopuszcza się zdjęć z kontroli wcześniejszych.**
- 5) Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.);, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

Zestawienie, o którym mowa wyżej, powinno zawierać podział robót na:

 - a) roboty konserwacyjne,
 - b) naprawy bieżące,

- c) naprawy główne.
- 6) **Plan robót remontowych** powinien być sporządzony zgodnie z § 7 ust 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.);, czyli z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,oraz wskazywać stopień pilności wykonania robót.
- 7) Do każdego przygotowanego protokołu z przeprowadzonej kontroli obiektu budowlanego należy dołączyć potwierdzone za zgodność z oryginałem dokumenty dotyczące uprawnień budowlanych osoby wykonującej przegląd w odpowiedniej specjalności oraz informację o zapłaconej składce OC.

Uwaga: Stopień zużycia budynków należy wykonać na podstawie poradnika pt. "Zużycie nieruchomości zabudowanych" autorstwa W. Baranowskiego i M. Cyrana, wydanego przez Instytut Doradztwa Majątkowego.

Należy dołożyć szczególnej staranności w określeniu stopnia zużycia elementów budynków z uwagi na uwzględnienie go w rozliczeniach czynszowych.

Przedmiot zaproszenia należy wykonać zgodnie z wymogami:

- 1) art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a i b, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
- 2) art. 62. ust.1 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.),
- 3) § 4 ust. 1, 3, 4 i 5, § 5 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 435ze zm.);
- 4) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2020 r., poz. 213 ze zm.);
- 6) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r., Nr 120 poz.1134).