

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

I. Zakres prac:

Kontrola przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

II. Podstawa prawna oraz przepisy związane:

1. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz.U. 2025 poz.418 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1419).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t. j. Dz. U. 2023 poz. 822).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2022 poz.1225)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 2778).

III. Cel przeglądu stanu technicznego budynków

Zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wszystkie budynki powinny być poddawane okresowym przeglądom.

Okresowej kontroli raz w roku podlegają:

- 1) elementy budynku i instalacje narażone na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych oraz niszczące działanie innych czynników,
- 2) instalacje służące ochronie środowiska,
- 3) instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

IV. Obiekty objęte okresową kontrolą.

1. Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje budynki mieszkalne i użytkowe wraz z lokalami położonymi w tych budynkach, administrowane przez ZGKiM w Policach.
2. *Wykaz budynków, w których należy dokonać przeglądów kominowe i kontrole okresowe,* przedstawiono w załącznikach nr 6,6a, 7,7a, 8 do SWZ.
3. W przypadku zmian w wykazie adresowym, Zamawiający na bieżąco będzie przekazywał informacje o zmianach dla Wykonawcy.
4. Adresy poszczególnych budynków, posiadające książki obiektu budowlanego oraz teczki lokali, przypisane do danego rejonu umieszczono w załącznikach nr 6,6a, 7,7a,8 do SWZ.

V. Opis czynności wykonania okresowej kontroli

Czynności kontrolne należy wykonać jeden (1) raz w roku w następującym terminie: kontrola – w terminie od 1 kwietnia 2026 r. do 30 września 2026 r. przy czym czynności zostaną przeprowadzone w maksymalnie **trzech (3) terminach** umożliwiającym optymalne wejście do lokali.

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

1. Czynności związane z okresową kontrolą należy rozpocząć od zapoznania się z zapisami ostatniego przeglądu technicznego. W razie potrzeby należy zapoznać się z teczkami lokali.
2. Zamawiający wyda stosowne upoważnienie do dokonywania przeglądów i czyszczeń przewodów kominowych w budynku wraz z położonymi w nim lokalami.
3. Sprawy organizacyjne związane z powiadamianiem najemców w celu dokonania oględzin lokali, spoczywają na Wykonawcy, wraz z przygotowaniem powiadomień i doręczanie ich najemcom.
4. Wykonawca winien wykonywać oględziny w obiektach, posiadając w miejscu widocznym identyfikator ze zdjęciem, imieniem i nazwiskiem oraz nazwą jednostki dokonującej kontroli.
5. Przed przystąpieniem do przeglądu należy przedłożyć do Zakładu harmonogram określający terminy wykonania przeglądu dla poszczególnych budynków. Pierwsze dwa terminy powinny zostać przeprowadzone w okresie **od 01.04.2026 roku do 30.06.2026 r. Przy czym II termin powinien nastąpić co najmniej 14 dni po I terminie. O terminie przeglądu należy powiadomić najemców/właścicieli lokali mieszkalnych oraz usługowych w budynku z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.** Przeglądy w ramach wyznaczonych pierwszych dwóch terminów powinny się odbyć w godzinach pomiędzy godziną **16:00** a godziną **19:00** przy czym Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia próby wejścia do lokalu, w którym nie zastał mieszkańca co najmniej dwa razy tj. jeżeli nie wszedł do lokalu to po zakończeniu przeglądu wszystkich adresów ponownie powraca w tym przedziale godzinowym do niesprawdzonych lokali.
6. Treść powiadomienia powinna zawierać co najmniej datę wykonania przeglądu, godzinę, telefon kontaktowy do Wykonawcy. W powiadomieniu tym należy zobowiązać najemców/właścicieli lokali mieszkalnych oraz najemców lokali usługowych do udostępnienia lokali w celu dokonania oględzin i pomiarów oraz udostępnienia pomieszczeń przynależnych w obrębie budynku (piwnice, strychy, pralnie itp.). Powiadomienie powinno zostać zamieszczone **z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem** na klatkach schodowych nieruchomości, których dotyczy przegląd.
7. W ramach przeglądu przewodów kominowych na Wykonawcy spoczywa obowiązek dokonania kontroli również w pomieszczeniach technicznych (jeżeli znajdują się w tych pomieszczeniach przewody kominowe).
8. W przypadku konieczności wykonania ponownego przeglądu (np. brak dostępu do części lokali w I i II terminie) Wykonawca powiadomi najemców/właścicieli lokali mieszkalnych oraz najemców lokali usługowych poprzez pozostawianie informacji przy drzwiach wejściowych do lokalu a jeżeli nie jest to możliwe to w skrzynce pocztowej z danymi kontaktowymi w celu ustalenia kolejnego terminu wykonania przeglądu.
9. Wykonawca nie później niż **do 04.05.2026 r.** załączy wykaz lokali, w których nie wykonano przeglądu wraz z harmonogramem na II termin wykonania przeglądu, który winien odbyć się w miesiącu **czerwcu**. Po II terminie Wykonawca ponownie załączy wykaz lokali, w których nie wykonano przeglądu. **III ostateczny termin** zostanie wskazany przez Zakład w uzgodnieniu z Wykonawcą w okresie pomiędzy **01.07.2026 r. a 11.09.2026 r.**
10. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu oświadczenie o rozwieszeniu ogłoszeń na budynkach zgodnie z harmonogramem na zasadach określonych w ust. 6 niniejszego punktu.
11. Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające uprawnienia właściwe dla przedmiotu dokonywanych kontroli.

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

12. Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do jej wykonywania, określonej w Ustawie z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, będzie uznane przez Zamawiającego jako naruszenie warunków umowy z równoznacznym jej wypowiedzeniem z winy Wykonawcy.

VI. Kontrola przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

1. Kontrola winna obejmować przewody kominowe niezależnie z jakiego materiału zostały wykonane. Dotyczy to przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych.
2. Protokół kontroli przewodów dymowych wentylacyjnych i spalinowych winien zawierać informacje dotyczące:
 - 1) sprawdzenia przydatności do użytkowania przewodów kominowych pod kątem szczelności (w dniu kontroli),
 - 2) sprawdzenia drożności przewodów kominowych od najniżej położonego urządzenia do wylotu przewodu (bez podania wymiarów),
 - 3) sprawdzenie siły ciągu kominowego – ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego,
 - 4) prawidłowości połączenia przewodów z paleniskiem,
 - 5) sprawdzenia czy nie występują uszkodzenia:
 - a) przewodów kominowych,
 - b) kanałów, czopuchów, rur łączących i łączników,
 - c) włazów, drzwiczek kominowych, rewizyjnych i łączników,
 - d) innych elementów kominowych,
 - 6) sprawdzenia ciągu kominowego (bez podania wartości), z opisem ogólnych przyczyn niestabilnego, słabego ciągu lub zaniku ciągu kominowego (np. nadmierna szczelność lokalu, niewłaściwa efektywna długość przewodu itp.),
 - 7) prawidłowości wyprowadzenia ponad dach głowic i nasad kominowych oraz sprawdzenia ich stanu technicznego,
 - 8) sprawdzenia, czy pomieszczenia sanitarne oraz pomieszczenia w których zainstalowano urządzenia gazowe – posiadają właściwą wentylację wywiewno-nawiewną,
 - 9) sprawdzenia, czy przewody spalinowe są wyposażone we wkłady kominowe,
 - 10) sprawdzenia, czy odbywa się okresowe czyszczenie przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych zgodnie z rozporządzeniem MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów,
 - 11) sprawdzenia, czy istnieje dogodny dostęp do czyszczenia przewodów kominowych, kanałów, czopuchów, rur i nasad kominowych, a także otworów do wybierania zanieczyszczeń,
 - 12) sprawdzenia, czy są składowane materiały łatwopalne na strychach przez które przechodzą przewody kominowe,
 - 13) sprawdzenia, czy nie występują inne nieprawidłowości lub usterki w budowie przewodów kominowych,

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

Kontrola winna określać stan techniczny ścian wewnątrz kominów, rozszczelnienia pomiędzy kanałami oraz stan wyczystek. W przypadku stwierdzenia w ramach kontroli zagruzowania przewodów, należy określić i opisać odcinki zagruzowane, a także stopień zanieczyszczenia przewodów w zakresie możliwym do stwierdzenia bez użycia inspekcyjnej kamery kominowej.

Nie jest wymagane sporządzenie inwentaryzacji przewodów.

Po wykonaniu (usunięciu nieprawidłowości) przez Zamawiającego zaleceń zawartych w protokole okresowej kontroli należy dokonać rekontroli przewodów kominowych potwierdzając ją wpisem w protokole.

VII. Czyszczenie przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), czopuchów, kanałów podłączeniowych itp. obejmuje w szczególności takie czynności jak:**1. czyszczenie przewodów dymowych - od palenisk opalanych paliwem stałym 4 razy w roku**

Przez czyszczenie przewodów kominowych dymowych należy rozumieć:

- czyszczenie przewodu za pomocą szczotki i kuli na całej długości przewodu,
- usunięcie gniazd i rzeczy naniesionych przez ptaki
- usunięcie nieczystości (sadza, popiół)
- zabezpieczenie wszystkich otworów przed zanieczyszczeniem podczas prowadzenia czyszczenia oraz uporządkowania miejsca prac

2. czyszczenie przewodów spalinowych od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym 2 razy w roku

Przez czyszczenie przewodów kominowych spalinowych należy rozumieć:

- czyszczenie przewodu na całej długości z zanieczyszczeń (sadza, popiół, pył) za pomocą szczotki i kuli
- zabezpieczenie wszystkich otworów przed zanieczyszczeniem podczas prowadzenia czyszczenia oraz uporządkowania miejsca prac

3. czyszczenie przewodów wentylacyjnych od przewodów wentylacyjnych, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowania 1 raz w roku

Przez czyszczenie przewodów kominowych wentylacyjnych należy rozumieć:

- czyszczenie przewodu za pomocą szczotki i kuli wraz z demontażem i ponownym montażem kratki
- usunięcie gniazd i rzeczy naniesionych przez ptaki
- usunięcie nieczystości po czyszczeniu
- zabezpieczenie wszystkich otworów przed zanieczyszczeniem podczas prowadzenia czyszczenia oraz uporządkowania miejsca prac

Częstotliwość okresowego czyszczenia przewodów kominowych wynika z §30 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów.

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

VIII. Odbiór wykonanej okresowej kontroli technicznej

1. Protokół w zakresie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) należy sporządzić w formie **dokumentu elektronicznego (tzw. e-protokół)**, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2025 r. poz. 1419) Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa wzór protokołu, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.
2. Od dnia 18 września 2023 r. **protokół elektroniczny (e-protokół) w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków jest jedyną ważną formą protokołu**, która potwierdza wykonanie przeglądu przewodów kominowych. Protokół należy sporządzić odrębnie na każdy budynek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Zamawiający wymaga dodatkowo przedłożenia przez wykonawcę jednego egzemplarza protokołu w formie papierowej stanowiącego wydruk e-protokołu z CEB, dla każdego budynku objętego obowiązkową kontrolą stanu technicznego przewodów kominowych osobie wskazanej w umowie ze strony Zamawiającego, celem sprawdzenia. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć pisemne zestawienie wszystkich sporządzonych e-protokołów, ze wskazaniem unikalnego identyfikatora dokumentu w CEEB.
4. Wykonawca zobowiązany jest do dokonania wpisu do c-KOB (cyfrowej książki obiektu budowlanego) oraz zamieszczenia protokołu przeglądu kominiarskiego dla założonych c-KOB.
5. Załączniki do protokołów z dokonanych kontroli lokali mieszkalnych muszą być potwierdzone podpisem użytkownika lokalu. **Kopia załącznika musi być przekazana lokatorowi.**
6. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w przypadku co najmniej dwóch wizyt Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć do zamawiającego oświadczenie o braku dostępu do lokalu wraz z zaktualizowanym harmonogramem.
7. Zamawiający wraz z Wykonawcą dołoży wszelkich starań w celu udostępnienia przez użytkownika lokalu.
8. Do faktury za wykonaną usługę należy dołączyć wykaz adresowy podpisany przez Wykonawcę oraz przy przeglądzie lokali przez każdego użytkownika danego lokalu.

IX. Odbiór wykonanego czyszczenia przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), czopuchów, kanałów podłączeniowych itp.

1. Po wykonaniu czyszczeń przewodów kominowych Wykonawca jest zobowiązany do przekazania osobie wskazanej w umowie ze strony Zamawiającego wykazu adresowego podpisanego przez Wykonawcę oraz przez co najmniej jednego lokatora przy każdym adresie, którzy potwierdzą udostępnienie pomieszczeń (piwnicy, strychu).
 2. Zamawiający dokona sprawdzenia po wykonanym czyszczeniu min 10 kominów w obecności Wykonawcy oraz sporządzi protokół do podpisu przez obie strony.
-

SPECYFIKACJA WYKONANIA I ODBIORU USŁUG (SWiOU)

X. Usługi dodatkowe i ich zakres

1. Sporządzanie opinii kominiarskich (pod potrzeby dokumentacji technicznej, lokali remontowanych, projektów związanych z wymianą instalacji gazowych itp.) które obejmują:
 - 1) sprawdzenie drożności przewodów kominowych w opiniowanym pionie kominowym pod względem możliwości wykorzystania ich na poszczególnych kondygnacjach,
 - 2) sprawdzenie przekrojów i tzw. przepustowości przewodów oraz sposobu ich przebiegu przez poszczególne kondygnacje,
 - 3) sprawdzenie ilości i rodzaju urządzeń podłączonych do przewodów kominowych w opiniowanym pionie oraz dokładne określenie miejsca każdego podłączenia,
 - 4) wyznaczenie wolnych przewodów kominowych nadających się do wykorzystania dla podłączenia urządzeń,
 - 5) wskazanie miejsca podłączenia, przetłączenia lub wyłączenia poszczególnych urządzeń zgodnego z obowiązującymi przepisami i normami,
 - 6) wykonanie szkicu sytuacyjnego opiniowanych pomieszczeń wraz z umiejscowieniem przewodów kominowych i szczegółowym opisem,
 - 7) wykazanie innych rozwiązań i możliwości mających na celu sprostowanie niewłaściwego podłączenia istniejących lub zaprojektowanych do podłączenia urządzeń grzewczych lub wentylacyjnych.
 - 8) usuwanie gniazd kawek, gruzu i innych zanieczyszczeń z przewodów kominowych.
 - 9) wykonanie inwentaryzacji przewodów kominowych w budynkach łącznie ze sporządzeniem niezbędnych szkiców oraz opisem stanu technicznego.
2. Ustalenie przyczyny wadliwego działania:
 - 1) urządzeń grzewczych odprowadzających spaliny z wydaniem opinii zawierającej wskazania rozwiązań technicznych,
 - 2) ustalenie przyczyny wadliwego działania wentylacji w lokalach, a w tym braku prawidłowej cyrkulacji powietrza wraz z wydaniem opinii zawierające wskazania rozwiązań technicznych,
3. sprawdzenie drożności przewodów kominowych po przemurowaniu kominów i pracach dekarskich wraz z wydaniem opinii lub protokołu, stwierdzającego dopuszczenie do eksploatacji przewodów (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).

ZAMAWIAJĄCY:

.....

WYKONAWCA:

.....
