

Szczegółowy zakres prac

I Konserwacje ogólnobudowlane

Konserwacje ogólnobudowlane, drobne naprawy oraz usuwanie awarii w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, wózkownie, suszarnie, pralnie, oraz pomieszczenia schronowe, wspólne łazienki i wc itp.) oraz budynków użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, wc wolnostojących obejmują roboty w zakresie elewacji budynków, stolarki okiennej i drzwiowej, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

1. Zakres robót obejmuje w szczególności:

- a) uzupełnienie izolacji ścian fundamentowych,
- b) miejscową reperację odparzonego tynku bez względu na rodzaj podłoża,
- c) uzupełnienie ubytków tynku (podłoża) wraz z przetarciem nowego tynku,
- d) usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia, murki oporowe),
- e) czyszczenie i udrożnienie rynien i rur spustowych,
- f) naprawa płyt balkonowych (np. naprawa tynków, odwodnienia, izolacji)
- g) naprawa ściany na klatce schodowej,
- h) naprawa ściany z ewentualnym odgrzybieniem i dociepleniem
- i) zabezpieczenie uszkodzonych stropów przez podparcie do czasu remontu,
- j) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja zamków, itp. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz szklenie, wymiana zamków i samozamykaczy,
- k) naprawa stolarki okiennej,
- l) drobne naprawy drzwi wejściowych i wiatrołapów,
- m) naprawę uszkodzeń posadzek, podłóg i schodów (np. poręczy, tralek słupów schodowych, stopni i podstopni) w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- n) odnowienie (malowanie) pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- o) drobną reperację czap kominowych,
- p) przemurowanie główek kominowych,
- q) uzupełnienie spoinowania zewnętrznego komina względnie uzupełnienie lub wymiana tynku na kominie,
- r) przemurowanie pęknięć komina,
- s) wymianę i osadzenie drzwiczek wyczystnych,
- t) uzupełnienie kratek wentylacyjnych,
- u) wykonanie przełączeń wg wskazań opinii kominiarskich,
- v) zabezpieczenie lokali mieszkalnych po wykwaterowaniu wraz z dorobieniem kluczy do pomieszczeń wspólnych, skrzynek listowych,
- w) zabezpieczenie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia),
- x) zabezpieczenie uszkodzonej ściany przez podparcie do czasu remontu,
- y) zabezpieczenie uszkodzonego komina,
- z) zabezpieczenie lokali użytkowych i pustostanów.

2. Szczegółowy zakres rzeczowy robót w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w.c. wolnostojących, wspólnych łazienkach i w.c., garaży stanowiących własność Gminy Miasto Płock, którego realizacja będzie uzależniona od środków finansowych posiadanych przez zamawiającego obejmuje:

- a) naprawę stolarki okiennej i drzwiowej wraz ze szkleniem,
- b) naprawę podłóg, posadzek,
- c) wymianę wykładzin podłogowych,
- d) częściową wymianę tynków oraz roboty odgrzybieniowe,
- e) odnowienie ścian i sufitów w lokalach,
- f) naprawę wentylacji.

3. Naprawa chodników (dojścia do budynków), schodów do budynków.

II Konserwacje sanitarne

Konserwacje, drobne naprawy oraz usuwanie awarii instalacji sanitarnych oraz urządzeń i węzłów cieplnych w części wspólnej budynków mieszkalnych oraz budynków użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, we wolnostojących obejmują roboty w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Zakres robót obejmuje w szczególności:

1. Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- a) sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego, kontrola plomb,
- b) sprawdzenie stanu instalacji wodnej wraz z usunięciem nieszczelności, poprzez uszczelnienie połączeń bądź wymianę odcinka przewodów
- c) uszczelnienie, wymiana i montaż zaworów odcinających mieszkaniowych i innych na wewnętrznej instalacji,
- d) montaż wodomierzy mieszkaniowych,
- e) czyszczenie i udrożnienie pionów i poziomów kanalizacyjnych oraz usuwanie miejscowych przecieków poprzez uszczelnienie połączeń lub wymianę odcinków przewodów,
- f) odpompowanie wody z piwnic,
- g) naprawa i wymiana rur wywiewnych oraz zaworów napowietrzających zamontowanych na pionach kanalizacyjnych,
- h) okresowe oględziny i czyszczenie rewizji, montaż brakujących rewizji na pionach bądź poziomach w piwnicach budynków,
- i) czyszczenie kratek, studzienek kanalizacji sanitarnej, deszczowej i studni wodomierzowych przy budynkach, na sieciach będących w eksploatacji Zamawiającego
- j) naprawa, uzupełnienie i wymiana włączów studzienek rewizyjnych, wodomierzowych łącznie z ich zamontowaniem,
- k) uszczelnienie, wykonanie nowych studzienek rewizyjnych w piwnicach budynków lub na zewnątrz budynków,
- l) naprawa lub wymiana urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- m) wymiana urządzeń w lokalach,
- n) zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- o) odmrażanie instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- p) przeczyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych, przykanalików ze studzienką przed budynkiem łącznie,
- q) uszczelnienie złącza i kielichów instalacji kanalizacyjnej,
- r) wymiana skorodowanych kształtek na instalacji wodnej od wodomierza głównego na budynku do punktu odbiorczego, który należy do lokatora,
- s) usunięcie ewentualnych przecieków instalacji wodociągowej wymiana uszczelnień od wodomierza głównego na budynku do punktu odbiorczego, który należy do lokatora,
- t) wymiana głowic w zaworach na pionach,
- u) w przypadku powstania innych awarii odcięcie dopływu wody na mieszkanie, pion lub budynek.

Prace należy wykonywać wyłącznie na pionach kanalizacyjnych, poziomach w piwnicach budynków i na przykanaliku do pierwszej studzienki kanalizacyjnej, a w zakresie instalacji wodociągowej na odcinku od wodomierza głównego do zaworów odcinających w lokalach.

1. Instalacja gazowa:

- a) usunięcie nieszczelności instalacji w budynku,
- b) kontrola funkcjonowania podejść pod gazomierz,
- c) przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,
- d) okresowa kontrola zabezpieczenia kurka głównego, szafki i jej zamknięcia na zamek energetyczny oraz zaworów odcinających na urządzeniach, podejściach przed urządzeniami wraz z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego instalacji,
- e) konserwacja antykorozyjna instalacji żółtą farbą ochronną
- f) zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- g) w razie konieczności, odcięcie i zaspawanie podejścia pod urządzenia gazowe zamontowane

- przez najemcę bez zgody wynajmującego,
- h) awaryjna likwidacja odwadniaczy, naprawa lub wymiana kurków,
 - i) wymiana urządzeń w lokalach,
 - j) kontrola instalacji gazowej w lokalach,
 - k) odmrażanie instalacji gazowej,
 - l) zlokalizowanie nieszczelności na instalacji gazowej od głównego kurka gazowego do przyboru włącznie,
 - m) usunięcie przecieków gazu polegające na wymianie uszczelnienia instalacji gazowej wraz z wykonaniem próby szczelności,
 - n) w przypadku powstania innych awarii gazowych odcięcie dopływu gazu na instalacji gazowej.

Prace do wykonania na instalacji od kurka głównego do urządzeń odbiorczych (łącznie z urządzeniami).

2. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:

- a) w uzasadnionych przypadkach, w uzgodnieniu z FORTUM, spuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego w instalacji
- b) kontrola stanu technicznego instalacji z usunięciem występujących przecieków
- c) uszczelnienie lub wymiana pojedynczych zaworów grzejnikowych i zaworów przelotowych pod pionami instalacji c.o. i cwu. oraz automatycznych odpowietrzników na pionach c.o.
- d) wymiana skorodowanych odcinków rur wewnętrznych instalacji,
- e) przeprowadzanie przeglądów instalacji przed i po sezonie grzewczym, regulacja instalacji cyrkulacyjnej ciepłej wody użytkowej, wymiana pomp cyrkulacyjnych,
- f) sprawdzenie i uzupełnienie ubytków izolacji ciepłochronnej przewodów c.o., cwu,
- g) zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- h) uzupełnienie manometrów i termometrów na rozdzielaczach instalacji c.o.,
- i) okresowe czyszczenie filtrów siatkowych na instalacji cwu oraz na instalacjach c.o. w pomieszczeniach rozdzielaczy,
- j) odmrażanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalach nie zasiedlonych, piwnicach, klatkach schodowych,
- k) uzupełnienie wody w instalacji wewnętrznej c.o. (dotyczy węzłów będących własnością Zamawiającego)
- l) odpowietrzenie instalacji c.o. (dotyczy węzłów będących własnością Zamawiającego),
- m) usunięcie przecieków zaworów grzejnikowych w lokalach mieszkalnych,
- n) usunięcie przecieków na złączach grzejnikowych w lokalach mieszkalnych,
- o) usunięcie przecieków dławic zaworów w lokalach mieszkalnych ,
- p) usunięcie przecieków odpowietrzników w lokalach mieszkalnych,
- q) usunięcie przecieków na korkach grzejnikowych w lokalach mieszkalnych,
- r) w przypadku powstania przecieków na złączach grzejnikowych zdemontowanie grzejnika i zabezpieczenie gałązki korkami,
- s) rozruch oraz sprawdzenie poprawności działania urządzeń automatyki pogodowej w węzłach cieplnych będących własnością Zamawiającego, na początku sezonu grzewczego, wyłączenie lub jednokrotne ponowne włączenie ogrzewania na koniec sezonu grzewczego,
- t) wymiana pomp obiegowych i innego osprzętu w węzłach będących własnością Zamawiającego.

Prace dotyczą całej instalacji wewnętrznej od:

- zaworów progowych w węźle cieplnym, gdy węzeł eksploatowany jest przez Zamawiającego,
- rozdzielaczy, gdy węzeł cieplny jest eksploatowany przez FORTUM.

3. Konserwacje elektryczne

Konserwacje instalacji elektrycznej, drobne naprawy oraz usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych w części wspólnej budynków mieszkalnych oraz budynków użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, wc. wolnostojących.

Zakres robót obejmuje w szczególności:

- a) wymiany lub uzupełnienia żarówek w lampach na klatkach schodowych, piwnicach itp.,
- b) uzupełnienia brakujących kloszy w częściach wspólnych,

- c) wymiany lub naprawy lamp, wyłączników, przycisków na klatkach schodowych, piwnicach, strychu,
- d) naprawy, regulacji lub wymiany automatów schodowych, zmiernych,
- e) naprawy lub wymiany ograniczników mocy lub innych urządzeń ograniczających kradzież prądu na klatkach schodowych,
- f) wymiany bezpieczników, gniazd i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym budynków, wymiana dekli i pierścieni rozgałęźnych,
- g) utrzymania skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości,
- h) sprawdzenia umocowania przewodów elektrycznych,
- i) wyszukiwania przerw i zwarć w instalacji elektrycznej, usuwanie przyczyn wraz z wymianą przewodów w instalacji elektrycznej budynku,
- j) usuwania uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku,
- k) sprawdzenia instalacji elektrycznej celem założenia licznika energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych,
- l) wykonywanie pomiarów instalacji elektrycznej oraz skuteczności ochrony od porażeń i sprawdzanie instalacji,
- m) zabezpieczenia obiektu przed skutkami awarii np. przez odłączenie instalacji,
- n) wymiany elementów tablic licznikowych bez wymiany bezpieczników, zalicznikowych obwodów mieszkaniowych,
- o) wymiany pierścieni rozgałęźnych w lokalach mieszkalnych,
- p) wymiany elementów tablic licznikowych obwodów administracyjnych,

- q) wymiany zabezpieczeń obwodów przedlicznikowych, przeizolowanie puszek piętrowych lub ich wymiany,
- r) wymiany zabezpieczeń głównych pionów,
- s) podłączenia upalonych przewodów za tablicą główną,
- t) sprawdzenia podłączeń w pierścieniach rozgałęźnych bez wymiany bezpieczników obwodów mieszkaniowych w lokalach gminnych,

Konserwacji i drobnym naprawom podlega wewnętrzne zasilanie w energię od złącza kablowego dostawcy energii do odbiornika w lokalach mieszkalnych, a w lokalach użytkowych do licznika.

Wykaz budynków mieszkalnych i użytkowych będących w zarządzie Zamawiającego oraz lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Gminy Miasto Płock, a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawiony jest w załączniku nr 1.

W zakresie prac konserwacyjnych Administrator zobowiązany jest do:

- a. Przekazania Wykonawcy drogą mail-ową na wskazany przez wykonawcę adres poczty e-mail, indywidualnego zlecenia, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy, określającego:
 - Imię, nazwisko osoby zgłaszającej (pracownik Spółki),
 - Adres budynku,
 - Numer lokalu,
 - Wartość szacunkową prac,
 - Szczegółowy zakres prac,
 - Termin wykonania prac.
- b. W przypadku wystąpienia robót ulegających zakryciu - dokonania odbioru robót w terminie 2 dni roboczych od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę,
- c. Terminowego dokonywania odbioru robót określonych zleceniem,
- d. Terminowego sprawdzenia powykonawczych kosztorysów szczegółowych dostarczonych przez Wykonawcę.

Szczegóły dotyczące wykonywania robót i ich kolejności będą przekazywane bezpośrednio Wykonawcy przez wyznaczonego przedstawiciela Zamawiającego

W zakresie usuwania awarii w trybie pogotowia lokatorskiego Administrator zobowiązany jest do:

- a. terminowej akceptacji dokumentów przedstawionych przez Wykonawcę,
- b. informowania przedstawiciela Wykonawcy o wydanych doraźnych poleceniach dla osób bezpośrednio wykonujących usługę,
- c. uwiarygodnienia przedstawionych przez Wykonawcę identyfikatorów pracowników świadczących usługę pogotowia

Zamawiający i Administrator ma prawo do:

- a. kontroli sposobu i jakości wykonywanych usług,
- b. wydawania doraźnych poleceń osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu umowy co do sposobu, kolejności i czasu wykonywania zadań.

Administrator dopuszcza możliwość zmian organizacyjnych swoich jednostek terenowych (ROM-ów) poprzez ich łączenie lub dzielenie oraz zmiany terytorialne poszczególnych jednostek terenowych i związany z tym obowiązek realizacji prac dla jednego lub więcej Rejonów Obsługi Mieszkańców (ROM-ów).

Obowiązki Wykonawcy:**I W zakresie robót konserwacyjnych Wykonawca zobowiązuje się do:**

1. Podania numeru telefonu pod którym Zamawiający i Administrator będzie mógł zostawić wiadomość w przypadku wystąpienia robót wymagających natychmiastowego przystąpienia do ich wykonania,
2. Przyjmowania pisemnych zleceń na wykonywane roboty - wysłanych drogą mailową, wykonania zlecenia na warunkach określonych przez Administratora w zleceniu,
3. Zgłoszenia Administratorowi przypadków wystąpienia robót dodatkowych
4. Wykonywania robót określonych zleceniami w godzinach pomiędzy 7.30 a 17.30,
5. Uzgadniania z wyznaczonymi przedstawicielami Administratora konieczności wykonania robót w godzinach innych niż określono w pkt. 4,
6. Prowadzenia bieżących uzgodnień z wyznaczonymi przedstawicielami Administratora,
7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości niemożliwych do usunięcia przez Wykonawcę – do określenia sposobu i terminu realizacji.

II W zakresie usuwania awarii w trybie pogotowia lokatorskiego Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) Przyjmowania zgłoszeń o awariach w godzinach od 15.30 do 7.30 oraz w dni świąteczne przez całą dobę,
- 2) Prowadzenia książki zgłoszeń awarii, w której dokonywał będzie adnotacji dotyczącej adresu, rodzaju awarii, sposobu jej usunięcia oraz zastosowanych materiałów,
- 3) Wypełnienie druku zgłoszenia awarii, w której lokator własnym podpisem potwierdzi usunięcie awarii,
- 4) Podczas usuwania awarii lub stwierdzenia większego jej zakresu współpraca ze służbami technicznymi dostawców mediów, takich jak pogotowie energetyczne, ciepłownicze, gazowe, wodno-kanalizacyjne,
- 5) Maksymalnego czasu dojazdu na miejsce awarii oraz przystąpienie do jej usuwania w ciągu 1 godziny od otrzymania zgłoszenia,
- 6) Podania numerów telefonów pod które będą zgłaszane przez mieszkańców awarie – podstawowy numer zgłoszeniowy oraz dodatkowe (branżowe) numery zgłoszeniowe,
- 7) Wywieszenia informacji o w/w numerach telefonów zgłoszeniowych na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych, w siedzibach ROM-ów i w siedzibie MZGM-TBS oraz wyrażenia zgody na zamieszczenie powyższych numerów na stronie internetowej Administratora
- 8) Przygotowania identyfikatorów ze zdjęciem pracowników bezpośrednio świadczących usługę i przedstawiania ich do uwiarygodnienia przez Administratora
- 9) Wykonywania usługi usuwania awarii w trybie pogotowia lokatorskiego w godzinach:
 - Czas wykonywania usługi usuwania awarii:
 - 17.30 - 7.30 w dni robocze,
 - przez całą dobę w soboty, niedzielę i święta.

W szczególności przez działanie Wykonawcy w trybie pogotowia lokatorskiego należy rozumieć

1. Zabezpieczenie przecieków instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, zapewniające korzystanie z mediów za wyjątkiem braku możliwości dostępu do mieszkania.
2. Usunięcie przerwy w dostawie energii elektrycznej od złącza głównego do mieszkań.
3. Utrzymanie w ciągłym ruchu instalację i urządzenia elektryczne.
4. Podjęcie działania i dyspozycji w przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji gazowej, ciepłowniczej, wodno-kanalizacyjnej i innej, a w przypadku awarii lub uszkodzeń przekraczających możliwości wykonawcze uruchomienie innych służb lub wykonawców z powiadomieniem Administratora o sytuacji.

5. W przypadku naruszenia porządku lub nagłych zdarzeń np.: pożaru, włamań, kradzieży itp. powiadomienie odpowiednich służb miejskich, Administratora oraz podjęcie działań zapobiegawczych i zabezpieczających zgodne z zasadami BHP i ppoż.
6. Zabezpieczenie samochodu wraz z kierowcą do obsługi transportowej,
7. Zapewnienie kontaktu pomiędzy osobą odbierającą zgłoszenie, a ekipą usuwającą awarie przebywającą w terenie, poprzez wyposażenie pracowników w środki łączności bezprzewodowej,
8. Ponoszenie odpowiedzialności i kosztów w przypadku nie usunięcia zgłoszonej awarii i nie podjęcia należytych działań,
9. Zgłaszanie do godziny 9.00 do wyznaczonych przedstawicieli Administratora i poszczególnych Rejonów Obsługi Mieszkańców wszystkich awarii z dnia poprzedniego.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów ppoż., BHP, Ochrony Środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczaniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego, przy dołożeniu należytej staranności.

Wykonawca zapewnia materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu umowy dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp.) pozwalające na ich stosowanie.

Transport materiałów na miejsce ich wbudowania (wykonania zlecenia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciąża Wykonawcę.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewniania we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów (śmieci, gruzu, papy, sprzętu elektrycznego i elektronicznego itp.) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, o sprzęcie elektrycznym i elektronicznym oraz udokumentowanie tych czynności na żądanie Administratora bądź Zamawiającego.

W przypadku gdy wartość szacunkowa danego zlecenia przekracza kwotę 1.500,00 złotych brutto (z podatkiem VAT), Wykonawca zobowiązany jest do rozliczenia wykonanej na podstawie takiego zlecenia roboty nie później niż w ciągu 7 dni od jej zakończenia, składając kosztorys powykonawczy.

Wykonawca ma obowiązek stosowania się do poleceń wyznaczonych przedstawicieli Administratora, Zamawiającego oraz organów nadzoru budowlanego.