

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia: wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych w zakresie utrzymania technicznego w zakresie bieżącej konserwacji i napraw wraz z całodobowym świadczeniem czynności pogotowia technicznego

Adres: ul. Budowlanych 27-31, Bałuckiego 1-3

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Nr 1/V

Adres inwestora: ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy

Charakterystyka budynku:

Powierzchnia: 3 286,57 m²

Ilość lokali: 61 mieszkań, 1 lokal użytkowy

Ilość klatek: 5 klatek

Zakres robót:

1. WEWNĘTRZNA INSTALACJA WODOCIĄGOWA

Utrzymanie w pełnej sprawności technicznej wewnętrznej instalacji wodociągowej zapewniając stały dopływ wody poprzez m.in:

1/ dokonywanie napraw awaryjnych przecieków na instalacji licząc od wodomierza głównego w budynku do zaworu głównego w lokalu poprzez min. uszczelnienie instalacji.

2/ plombowanie wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach wspólnego użytku

3/ dokonywanie dwa razy w roku oraz przy każdej zmianie cen wody za dostawę wody i odprowadzanie ścieków odczytów wodomierzy we wszystkich lokalach wskazanych przez Zamawiającego (mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku) z odnotowaniem wskazań zużycia wody (kontrolny odczyt wodomierzy głównych- w razie potrzeby)

4/ reagowanie na zgłoszenie awarii do 15 min od momentu przyjęcia zgłoszenia

5/ kontrola stanu plomb wodomierzy głównych i indywidualnych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach wspólnego użytku

6/ skuteczne zabezpieczenie awarii, w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od momentu przyjęcia zgłoszenia, poprzez zamknięcie zaworu wodociągowego, celem uniknięcia nadmiernych szkód w nieruchomości oraz powiadomienie Zleceniodawcy (najpóźniej do godziny 8⁰⁰ rano następnego dnia roboczego) o zaistniałej awarii, celem jej usunięcia w ramach napraw bieżących

7/ informacja o zgłoszonej awarii winna zostać odnotowana w prowadzonym przez Zleceniobiorcę(dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, zawierającym m.in. datę przyjęcia zgłoszenia, osobę zgłaszającą, miejsce awarii, rodzaj awarii, datę jej usunięcia, itp.

8/ w przypadku stwierdzenia awarii nie leżącej po stronie Zleceniodawcy należy niezwłocznie zawiadomić właściciela sieci.

9/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy / zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

2. WEWNĘTRZNA INSTALACJA KANALIZACYJNA

Utrzymanie w pełnej sprawności technicznej wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej poprzez m.in:

1/ dokonywanie napraw awaryjnych przecieków na instalacji licząc od pierwszej studni rewizyjnej na sieci głównej do odbiornika poprzez min. uszczelnienie instalacji.

2/ usuwanie niedrożności (również przy użyciu specjalistycznego samochodu WUKO) instalacji poziomej do pierwszej studni rewizyjnej na sieci głównej:

- usuwanie niedrożności przykanalików
- usuwanie niedrożności pionów, poziomów z wyjątkiem syfonów i kratek ściekowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych (nie dotyczy wolnostanów)
- czyszczenie kratek ściekowych w pomieszczeniach wspólnego użytku
- czyszczenie rury deszczowej z osadnikiem i syfonem
- czyszczenie i udrażnianie czyszczaka żeliwnego ulicznego kanalizacyjnego

3/ reagowanie na zgłoszenie awarii do 15 min. od momentu jej przyjęcia i skuteczne zabezpieczenie w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od chwili zgłoszenia

4/ usunięcie zanieczyszczeń powstałych w wyniku awarii kanalizacyjnej w pomieszczeniach wspólnego użytku

5/ skuteczne zabezpieczenie awarii, w czasie nie dłuższym niż 1 godzina oraz powiadomienie ROM-u (najpóźniej do godziny 8⁰⁰ rano następnego dnia roboczego) o zaistniałej awarii, celem jej usunięcia w ramach napraw bieżących

6/ informacja o zgłoszonej awarii winna zostać odnotowana w prowadzonym przez Zleceniobiorcę (dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, zawierającym m.in. datę przyjęcia zgłoszenia, osobę zgłaszającą, miejsce awarii, rodzaj awarii, datę jej usunięcia, itp.

7/ w przypadku stwierdzenia awarii nie leżącej po stronie Zleceniodawcy należy niezwłocznie zawiadomić właściciela sieci.

8/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy / zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

3. WEWNĘTRZNA INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Utrzymanie w pełnej sprawności technicznej wewnętrznej instalacji c.o. wraz z urządzeniami, m.in.:

- 1/ usunięcie przecieków na instalacji
- 2/ likwidacja zapowietrzeń instalacji w okresie sezonu grzewczego
- 3/ regulacja instalacji wraz z wymianą kryz oraz dokonaniem nastaw wstępnych przy zaworach termoregulacyjnych
- 4/ czyszczenie grzejników w częściach wspólnych nieruchomości/ przeprowadzenie przeglądów instalacji c.o. i urządzeń przed rozpoczęciem sezonu grzewczego
- 6/ przeprowadzenie przeglądów instalacji c.o. i urządzeń po zakończeniu sezonu grzewczego wraz z „zawieszeniem” czynnika grzewczego
- 7/ reagowanie na zgłoszenie awarii do 15 min. od momentu jego przyjęcia i skuteczne zabezpieczenie w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od chwili zgłoszenia
- 8/ informacja o zgłoszonej awarii winna zostać odnotowana w prowadzonym przez Zleceniobiorcę (dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, zawierającym m.in. datę przyjęcia zgłoszenia, osobę zgłaszającą, miejsce awarii, rodzaj awarii, datę jej usunięcia, itp.
- 9/ w przypadku stwierdzenia awarii nie leżącej po stronie Zleceniodawcy należy niezwłocznie zawiadomić właściciela sieci
- 10/ dokonywanie przeglądów szczelności, naprawa zaworów występujących w węźle (zawory bezpieczeństwa, czerpalne, spustowe, zaporowe)
- 11/ wymiana uszczelek w połączeniach kołnierзовych i zaworach z gwintem
- 12/ na koniec każdego miesiąca kontrolowanie wskazań przyrządów pomiarowych (manometry, termometry, liczniki poboru ciepła i urządzenia kontrolno-pomiarowe) wraz z odnotowaniem danych
- 13/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy / zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

4. WEWNĘTRZNA INSTALACJA GAZOWA

Utrzymanie w pełnej sprawności technicznej wewnętrznej instalacji gazowej w budynku od zaworu głównego poprzez, m.in.:

- 1/ likwidację przecieku gazu na instalacji do zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym w lokalu wraz z wymianą kształtek
- 2/ przeprowadzanie prób szczelności po każdej naprawie
- 3/ przeprowadzenie jeden raz w roku kontroli stanu technicznego sprawności instalacji gazowej i urządzeń, wraz z przeprowadzaniem prób szczelności zakończonego spisaniem protokołu

- 4/ zgłaszanie Zleceniodawcy o dokonanych samowolnych przeróbkach instalacji gazowej w lokalach
- 5/ konserwacja i naprawy szafek gazowych
- 6/ likwidację nieprawidłowości podłączeń gazowych
- 7/ reagowanie na zgłoszenie awarii do 15 min. od momentu jego przyjęcia i skuteczne zabezpieczenie w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od chwili zgłoszenia
- 8/ informacja o zgłoszonej awarii winna zostać odnotowana w prowadzonym przez Zleceniobiorcę (dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, zawierającym m.in. datę przyjęcia zgłoszenia, osobę zgłaszającą, miejsce awarii, rodzaj awarii, datę jej usunięcia, itp.
- 9/ w przypadku stwierdzenia awarii nie leżącej po stronie Zleceniodawcy należy niezwłocznie zawiadomić właściciela sieci.
- 10/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy / zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

5. WEWNĘTRZNA INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Utrzymanie w pełnej sprawności wewnętrznej instalacji elektrycznej poprzez m.in.:

- 1/ usuwanie awarii braku dopływu prądu do mieszkań, lokali użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni)
- 2/ usuwanie przerw w dopływie prądu (np. upalone przewody) - do 10m
- 3/ naprawy połączeń zatablicowych
- 4/ odczyty liczników administracyjnych i podliczników zamontowanych w nieruchomości, odczyty liczników indywidualnych według zgłoszeń Zamawiającego
- 5/ wymiany bezpieczników i gniazd bezpiecznikowych w tablicach administracyjnych i piętrowych budynków
- 6/ wymiany wyłączników na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych
- 7/ wymiany listew rozgałęźnych w pomieszczeniach wspólnego użytku
- 8/ wymiany lub uzupełnienie żarówek zwykłych i LED, świetlówek i żarników halogenowych w lampach klatek schodowych, przed klatkami schodowymi, w piwnicach, pomieszczeniach części wspólnej
- 9/ przeprowadzenie jeden raz w roku przeglądu stanu technicznego sprawności instalacji elektrycznych zakończonego spisaniem protokołu
- 10/ wykonanie badań ochronnych i pomiarów instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i usługowych oraz w częściach wspólnych nieruchomości na każde żądanie Zleceniodawcy
- 11/ kontrola stanu plomb na urządzeniach kontrolno-pomiarowych w nieruchomościach (liczniki administracyjne)

12/ reagowanie na zgłoszenie awarii do 15 min. od momentu jej przyjęcia i skuteczne zabezpieczenie w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od chwili zgłoszenia

13/ informacja o zgłoszonej awarii winna zostać odnotowana w prowadzonym przez Zleceniobiorcę (dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, zawierającym m.in. datę przyjęcia zgłoszenia, osobę zgłaszającą, miejsce awarii, rodzaj awarii, datę jej usunięcia, itp.

14/ zgłaszanie zaplombowania licznika energii elektrycznej do właściciela sieci - po usunięciu awarii

15/ w przypadku stwierdzenia awarii nie leżącej po stronie Zleceniodawcy należy niezwłocznie zawiadomić właściciela sieci.

16/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy, zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

6. BRANŻA BUDOWLANA

1/ roboty ślusarskie m.in.: naprawa zamków, skobli i wkładek patentowych drzwi wejściowych (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia części wspólnej), naprawa i regulacja samozamykaczy, otwieranie i zabezpieczanie lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, rowerowanie itp) podczas komisyjnego jego otwarcia (wymiana zamka, wkładki, skobli, kłódek, klamek z szyldami) oraz zdarzeń losowych, zabezpieczenie otworów kratki wycieczkowych, naświetli, balustrad, pochwyków, itp. w przypadku kradzieży, dewastacji i innych zdarzeń losowych; zabezpieczanie ubytków w nawierzchni chodników, dróg, zapadlisk na terenie zewnętrznym w przypadku, gdy teren ten przynależy do nieruchomości

2/ roboty stolarsko - szklarskie m.in.: smarowanie i regulowanie stolarki drzwiowej (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia części wspólnej); zabezpieczenie w pomieszczeniach wspólnego użytku stolarki okiennej i drzwiowej, wyłazów dachowych w przypadku dewastacji i innych zdarzeń losowych;

3/ roboty dekarские m.in.: uszczelnienie połaci dachowych (poprzez użycie uszczelniaczy do 3m²) i obróbek blacharskich, usuwanie śniegu, nawisów oraz zbijanie sopli z połaci dachowych (w tym z daszków nad wejściami do klatek schodowych oraz do lokali użytkowych) na całej nieruchomości, czyszczenie koszy zlewowych i rynien do 20m; mocowanie obróbek blacharskich na nieruchomości

4/ roboty murarsko - tynkarskie m.in.: skucie głuchych i spękanych tynków (ściany, sufity, gzymsy, płyty balkonowe) stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia, uzupełnienie tynku do 3m².

5/ do każdej przeprowadzonej kontroli / roboty należy wypełnić arkusz zlecenia w systemie (w wyjątkowych przypadkach dodatkowo KARTĘ PRACY) zawierający m.in. nr zgłoszenia, datę przyjęcia zgłoszenia, miejsce awarii, opis wykonanej pracy / zabudowanego materiału, datę wykonania, czytelny podpis pracownika wykonującego roboty oraz czytelny podpis lokatora potwierdzający wykonanie pracy.

Potwierdzeniem wykonania usług, o których mowa powyżej w pkt. 1 do 6 będzie protokół należytego wykonania usług w danym miesiącu, podpisany bez zastrzeżeń przez inspektora, według wzoru określonego w umowie.

Roboty wykraczające poza zakresy, o których mowa powyżej w pkt. 1 do 6, będą realizowane wyłącznie na podstawie odrębnych pisemnych zleceń i rozliczane kosztorysem powykonawczym według zasad określonych w umowie.

Zleceniodawca wymaga, aby pracownicy Zleceniobiorcy wykonujący usługę posiadali odpowiednie oznakowanie tj. identyfikatory potwierdzające zatrudnienie u Zleceniobiorcy i świadczenie usług na rzecz Zleceniodawcy oraz odpowiedni, schludny strój.

Wykonawca przed złożeniem oferty ma dokonać oględzin na budynku celem sprawdzenia warunków związanych z wykonaniem prac będących przedmiotem zamówienia, aby uwzględnić wszystkie niezbędne prace do realizacji zamówienia.