

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

1.1. Do zakresu obsługi konserwatorskiej należy

1.1.1. Stała obsługa konserwatorska w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego określonych w art. 6a pkt 1 i pkt 3 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (t.j. Dz.U. 2014.150):

- 11 budynków komunalnych wraz z usytuowanymi w nich 114 lokalami mieszkalnymi,
- 248 mieszkalnych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.
- 15 lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
- 3 niemieszkalnych budynków Miasta

1.1.2. Stała obsługa konserwatorska 2 budynków wyłączonych z użytkowania, polegająca na zabezpieczeniu ich przed dostępem osób postronnych.

Uwaga: Szczegółowy wykaz lokali i budynków według stanu na dzień 30 listopada 2014r stanowi załącznik nr 2 do zapytania ofertowego.

1.2. Obsługa konserwatorska w budynkach Miasta Kostrzyn nad Odrą i znajdujących w nich lokalach obejmując prace eksploatacyjno-remontowe w zakresie :

1.2.1. Instalacji wodociągowych – usuwanie nieszczelności instalacji wraz z wymianą pękniętych odcinków rur, kształtek, naprawa lub wymiana niesprawnych zaworów i liczników na zimną wodę i ciepłą wodę (bez armatury i wyposażenia należącego do obowiązków lokatora) - **około 20 zdarzeń rocznie.**

1.2.2. Instalacji kanalizacyjnych – usuwanie niedrożności w częściach wspólnych budynków oraz nieszczelności, naprawa wraz z wymianą uszkodzonych odcinków rur i kształtek (z wyjątkiem przewodów odpływowych i urządzeń sanitarnych) - **około 15 zdarzeń rocznie.**

1.2.3. Instalacji gazowych – usuwanie nieszczelności instalacji z wyłączeniem odbiorników i urządzeń, w razie uzasadnionej konieczności sprawdzenie szczelności instalacji (np. w wyniku likwidacji nieszczelności)- **około 10 zdarzeń rocznie.**

Podłączenie urządzeń gazowych i dokonywanie prób szczelności instalacji gazowej w przekazywanych do zasiedlenia lokalach wraz ze sporządzeniem odpowiednich protokołów z przeprowadzenia tych prób przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane w zakresie instalacji gazowych - **około 10 prób rocznie (osobna pozycja w umowie).**

1.2.4. Instalacji elektrycznych – konserwacja, naprawa instalacji oraz usuwanie przerw w zasilaniu mieszkań łącznie z wymianą odcinków przewodów, w tym: konserwacja i naprawa instalacji administracyjnej z osprzętem włącznie z wymianą odcinków przewodów (klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie i inne pomieszczenia wspólne).

W razie uzasadnionej konieczności sprawdzanie i opisanie stanu technicznego instalacji elektrycznej w budynku lub w poszczególnych lokalach - **około 60 zdarzeń rocznie.**

1.2.5. Instalacje c.o i c.w.u - usuwanie nieszczelności instalacji wraz z wymianą pękniętych odcinków rur, kształtek i grzejników oraz naprawa lub wymiana niesprawnych zaworów, głowic termostatycznych, odpowietrzników automatycznych itp., usuwanie bieżących nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji c.o. wraz z grzejnikami, przygotowanie instalacji c.o. do sezonu grzewczego, zgłaszanie potrzeby uzupełnienia wody w instalacji c.o., odpowietrzenie instalacji i poszczególnych grzejników - **około 15 zdarzeń rocznie.**

1.2.6. Stolarki okiennej i drzwiowej – naprawa stolarki okiennej, drzwiowej, gablet ogłoszeniowych i barierek łącznie z wymianą pojedynczych szyb, naprawą lub wymianą zamków i okuć w częściach wspólnych budynku. W razie uzasadnionej konieczności zabezpieczenie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej zwłaszcza w budynkach wyłączonych z użytkowania - **około 15 zdarzeń rocznie.**

1.2.7. Dachów – miejscowe naprawy w przypadku przecieków, łącznie z naprawami rynien i rur spustowych - **około 15 zdarzeń rocznie.**

1.2.8. Prac murarskich – drobne wykucia otworów w ścianach, naprawy i zamocowania drobnych elementów w obrębie budynku, skuwanie odparzonych tynków wewnętrznych i zewnętrznych - **około 5 zdarzeń rocznie.**

1.2.9. Prac ślusarskich – wykonanie drobnych koniecznych napraw remontowo – konserwacyjnych - **około 8 zdarzeń rocznie,**

1.3. Obsługa konserwatorska w lokalach komunalnych znajdujących się we wspólnotach obejmuje prace eksploatacyjno-remontowe w zakresie :

1.3.1. Instalacji wodociągowych – usuwanie nieszczelności instalacji wraz z wymianą pękniętych odcinków rur, kształtek, naprawa lub wymiana niesprawnych zaworów, liczników na zimną wodę i ciepłą wodę (bez armatury i wyposażenia należącego do obowiązków lokatora)- **około 10 zdarzeń rocznie,**

1.3.2. Instalacji kanalizacyjnych – usuwanie nieszczelności, naprawa wraz z wymianą uszkodzonych odcinków rur i kształtek - **około 5 zdarzeń rocznie,**

1.3.3. Instalacji gazowych – usuwanie nieszczelności instalacji z wyłączeniem odbiorników i urządzeń, w razie uzasadnionej konieczności sprawdzenie szczelności instalacji (np. w wyniku likwidacji nieszczelności)- **około 5 zdarzeń rocznie.**

Podłączenie urządzeń gazowych i dokonywanie prób szczelności instalacji gazowej w przekazywanych do zasiedlenia lokalach wraz ze sporządzeniem odpowiednich protokołów z przeprowadzenia tych prób przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane w zakresie instalacji gazowych - **około 10 prób rocznie (osobna pozycja w umowie).**

1.3.4. Instalacji elektrycznych – konserwacja, naprawa instalacji w części nie obciążającej lokatora - **około 15 zdarzeń rocznie,**

1.3.5. Stolarki okiennej i drzwiowej – w razie uzasadnionej konieczności zabezpieczenie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, łącznie z wymianą pojedynczych szyb, naprawa lub wymiana zamków i okuć w lokalach - **około 10 zdarzeń rocznie.**

1.4. Pełnienie pogotowia awaryjnego w dni robocze od godz.15.30 do 07.30 oraz całodobowo w dni wolne od pracy. W ramach pogotowia awaryjnego wykonawca zobowiązany jest:

1.4.1. podjąć działania w celu usunięcia awarii lub wykonania niezbędnych zabezpieczeń w przypadku sytuacji zagrażających życiu lub zdrowiu, w czasie wskazanym w ofercie od chwili jej telefonicznego zgłoszenia,

1.4.2. usunąć przecieki instalacji kanalizacyjnej do pierwszej studzienki rewizyjnej poza budynkiem, instalacji wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania: w przypadku uszkodzenia instalacji wodno – kanalizacyjnej zabezpieczyć poprzez odcięcie dopływu wody,

1.4.3. usunąć nieszczelności instalacji gazowej, zabezpieczyć poprzez odcięcie gazu w przypadku uszkodzenia instalacji gazowej,

1.4.4. usunąć przerwy w zasilaniu energią elektryczną mieszkań oraz zbiorczych instalacji antenowych i domofonowych, naprawić lub zabezpieczyć elementy instalacji elektrycznej zagrażającej bezpieczeństwu,

1.4.5. niezwłocznie informować przedstawiciela UM Kostrzyn nad Odrą o ewentualnych przyczynach opóźnień w usuwaniu awarii,

1.4.6. w przypadku dłuższych przerw w dostawie wody, energii elektrycznej, powiadomić mieszkańców o przyczynach i przewidywanym terminie usunięcia awarii poprzez wywieszenie informacji przy wejściach do budynku lub na tablicach informacyjnych wewnątrz klatek schodowych.

1.5. Pozostałe ustalenia:

1.5.1. Wykonawca wykonuje prace w oparciu o rejestr zgłoszonych awarii z adnotacją daty i godziny przyjęcia usterki i nazwiska osoby zgłaszającej. Wykonawca prowadzić będzie kontrolki realizacji robót zgłoszonych przez pracownika Urzędu Miasta jak i bezpośrednio przez lokatorów.

1.5.2. Wykonawca będzie przekazywał przedstawicielowi UM Kostrzyn aktualne dane o wykonanych pracach, nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu.

1.5.3. Termin wykonania prac eksploatacyjno – remontowych Wykonawca określi w momencie przyjmowania zgłoszenia. Termin ten nie może być dłuższy niż 7 dni (nie dotyczy awarii, które uregulowane zostały w pkt 1.4.1).

1.5.4. Wykonawca zapewni codzienny kontakt z przedstawicielem UM Kostrzyn nad Odrą w celu ustalenia zakresu robót.

1.5.5. Wykonawca będzie współpracował ze wskazanymi przez przedstawiciela UM Kostrzyn nad Odrą zakładami wykonującymi usługi specjalistyczne.