
OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia: **Świadczenie obsługi technicznej w zakresie bieżącej konserwacji, napraw awaryjnych i przeglądów poniższych lokali mieszkalnych w Warszawie:**

1. ul. Perkuna 70 m 63
2. ul. Puławska 42a m. 27
3. ul. Puławska 50 m. 5
4. ul. Puławska 50 m. 31
5. ul. Olkuska 6 m. 9
6. ul. Olkuska 6 m. 11
7. ul. Olkuska 6 m. 23
8. ul. Dworkowa 1a m. 62
9. ul. Grottgera 5a m. 12
10. ul. Miła 24 m. 17
11. ul. Miła 24 m. 32
12. ul. Batalionu AK "Zośka" 4a m. 6
13. ul. Batalionu AK "Zośka" 4a m. 8
14. ul. Batalionu AK "Zośka" 4a m. 26
15. al. Jana Pawła II 63 m. 62
16. ul. Tamka 4 m. 34
17. ul. Złota 70 m. 29
18. ul. Długosza 10 m. 9
19. ul. Oboźna 11 m. 23

OPIS LOKALI

I. ul. Perkuna 70 m. 63

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 53 m², I piętro; składa się z 2 pokoi, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC. Do lokalu przynależy balkon i piwnica.

II. ul. Puławska 42a m. 27

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 20,12 m², parter; 1 pokój, aneks kuchenny, przedpokój, łazienka, lokal po remoncie.

III. ul. Puławska 50 m. 5

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 35,37 m², I piętro; 2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, lokal po remoncie.

IV. ul. Puławska 50 m. 31

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 35,67 m², I piętro; pokój, korytarz, wnęka kuchenna, łazienka, lokal po remoncie.

V. ul. Olkuska 6 m . 9

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 20,20 m², I piętro; 1 pokój, aneks kuchenny, łazienka, przedpokój, lokal po remoncie.

VI. ul. Olkuska 6 m. 11

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,05 m², I piętro; 1 pokój, wnęka kuchenna, łazienka, korytarz, balkon, lokal po remoncie.

VII. ul. Olkuska 6 m. 23

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,05 m², III piętro; 1 pokój, aneks kuchenny, łazienka z w.c., balkon, lokal po remoncie.

VIII. ul. Dworkowa 1a m. 62

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 38,40 m², 9 piętro; 2 pokoje, aneks kuchenny, łazienka, lokal po remoncie.

IX. ul. Grotgera 5a m. 12

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 44,50 m², II piętro; 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, lokal po remoncie.

X. ul. Miła 24 m. 17

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 21,26 m², parter; 1 pokój, kuchnia, łazienka, korytarz, lokal po remoncie.

XI. ul. Miła 24 m. 32

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 22,11 m², parter; 1 pokój, kuchnia, łazienka, lokal po remoncie.

XII. ul. Batalionu AK „Zośka” 4a m. 6

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,63 m², 1 pokój, kuchnia, łazienka, lokal po remoncie.

XIII. ul. Batalionu AK „Zośka” 4a m. 8

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,63 m², I piętro; 1 pokój, aneks kuchenny, łazienka, przedpokój, lokal po remoncie.

XIV. ul. Batalionu AK „Zośka” 4a m. 26

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,40 m², 1 pokój, łazienka, aneks kuchenny, lokal po remoncie.

XV. al. Jana Pawła II 63 m. 62

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 24,77 m², parter; 1 pokój, otwarta kuchnia, łazienka z WC, mały korytarz, lokal po remoncie.

XVI. ul. Tamka 4 m. 34

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 28,83 m², I piętro; 1 pokój, oddzielna kuchnia, mały korytarz, łazienka z wc, lokal po remoncie.

XVII. ul. Złota 70 m. 29

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 15,84 m², 9 piętro; 1 pokój, aneks kuchenny, łazienka z WC, lokal po remoncie.

XVIII. ul. Długosza 10 m. 9

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 25,60 m², 1 pokój, kuchnia, łazienka, lokal po remoncie.

XIX. ul. Oboźna 11 m. 23

Opis lokalu: powierzchnia użytkowa 116,14 m², 5 piętro, 5 pokoje, 1 kuchnia, łazienka z WC, WC, przedpokój, lokal po remoncie.

OBSŁUGA SPRZĘTU AGD

drobne naprawy

CENTRALNE OGRZEWANIE ZAKRES USŁUG KONSERWACYJNYCH

Utrzymanie urządzeń we właściwym stanie technicznym, zapewniającym sprawną, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację, zgodną z zasadami wiedzy technicznej.

Bieżąca kontrola sprawności, dokonywanie przeglądów okresowych, bieżące usuwania usterek i awarii urządzeń sieci i instalacji wodnokanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, w tym:

1. Naprawa awarii osprzętu, zaworów, kryz i odpowietrzników miejscowych.
2. Likwidacja przecieków na złączach grzejników z wymianą uszczelek bez konieczności wymiany grzejników.
3. Likwidacja przecieków z odpowietrzników lub wymiana niesprawnych odpowietrzników.
4. Likwidacja niedogrzewań poprzez odpowietrzenie instalacji.
5. Udrażnianie i uszczelnianie, umywalek, zlewozmywaków, natrysków, misek ustępowych.

INSTALACJA WODNOKANALIZACYJNA

Zakres usług konserwacyjnych wraz z przyłączami i przykanalikami:

Utrzymanie urządzeń i instalacji wodno-kanalizacyjnych we właściwym stanie technicznym, zapewniającym sprawną, bezawaryjną i bezpieczną eksploatację, zgodną z zasadami wiedzy technicznej, w szczególności:

1. Utrzymanie instalacji wodno-kanalizacyjnej w sprawności:
utrzymanie szczelności i drożności instalacji wodno-kanalizacyjnej - uszczelnianie armatury na sieci wodnokanalizacyjnej, likwidacja przecieków (syfony) i udrażnianie instalacji;

BRANŻA ELEKTRYCZNA OGÓLNE CZYNNOŚCI KONSERWACYJNE

Roboty elektryczne objęte niniejszym zamówieniem wykonywane będą zgodnie z instrukcjami obsługi i konserwacji zawartymi w dokumentacji powykonawczej, w tym:

Instalacje elektryczne i urządzenia.

1. Sieć nn, urządzeniami, osprzętem, rozdzielniami nn. obejmuje gniazda elektryczne ogólnego przeznaczenia, gniazda wtykowe, usuwanie awarii, sprawdzanie poprawności połączeń z wymianą uszkodzonego osprzętu natynkowego (wyłączniki) oświetlenie i wymiana niesprawnych źródeł światła (światłówki), sprawdzanie poprawności działania łączników i zabezpieczeń w rozdzielniach nn.

Poza ww. zakresem prac do Wykonawcy należeć będzie:

1. Utrzymanie powierzonych do konserwacji instalacji i urządzeń elektrycznych w pełnej sprawności technicznej użytkowej.
2. Usuwanie zgłoszonych i stwierdzonych w czasie przeglądu usterek i uszkodzeń w urządzeniach i instalacjach elektrycznych, o ile nie są objęte gwarancją.
4. Dokonywanie odpowiednich wpisów do dzienników konserwacji - zgłoszenia i usunięcia awarii.
5. Sprawdzanie i wymiana uszkodzonego lub zużytego osprzętu elektrycznego i źródeł światła (puszki, gniazda, wyłączniki, przyciski, oprawy oświetleniowe, żarówki, światłówki, itp.).

6. Sprawdzanie i wymiana uszkodzonych odcinków przewodów, kabli, rur, koryt, listew.
7. Każdorazowo po wymianie odcinka przewodów elektrycznych w instalacji, wymianie lub naprawie urządzenia elektrycznego, dokonywanie właściwych pomiarów Instalacji wraz z protokołem pomiarowym.
8. Powiadamianie użytkownika obiektu i Zamawiającego o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach, stawianie wniosków o ewentualne wyłączenie z eksploatacji części Instalacji i urządzeń grożących awarią lub niebezpiecznych dla użytkownika.
9. Uporządkowanie miejsca po wykonywanych pracach konserwacyjnych.

ZAKRES DROBNYCH PRAC REMONTOWYCH

1. Naprawa uszkodzeń podłóg (pęknięć, wyszczerbień, odłamań itp.), uzupełnianie fug w podłogach.
2. Montaż/demontaż mebli, elementów wyposażenia w pomieszczeniach lokalu, korytarzach oraz osadzanie samych kołków, haków i zawiasów.
3. Naprawa drzwi i okien, w tym naprawa lub wymiana klamek, zawiasów, zamków drzwiowych, szyldów, wkładek do zamków.
4. Naprawa mebli w tym uzupełnianie brakujących lub uszkodzonych elementów: zawiasy, śruby, podkładki, szyldy, kółka itp., poziomowanie mebli, oraz ich montaż i demontaż.
5. Wniesienie/wyniesienie wyposażenia gabarytowego.

Czynności konserwacyjne:

1. Konserwacja i naprawa przewodów odpływowych z lokalu aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. Konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej (osprzęt, zabezpieczenie przewodu).
3. Konserwacja i naprawa stolarki okiennej.
4. Konserwacja i naprawa łącznie z ich wymianą, baterii, mis klozetowych wraz z urządzeniami spłukującymi, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, zaworów czerpalnych.
5. Konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych oraz malowanie i napraw uszkodzeń tynków ścian i sufitów.

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAKRESU OBSŁUGI OBIEKTÓW

Wszystkie wyżej wymienione czynności będą wykonywane, o ile nie są objęte gwarancją, jako bieżąca miesięczna konserwacja polegająca na utrzymaniu stałej sprawności technicznej instalacji i urządzeń.

Do konserwacji ww. instalacji i urządzeń Wykonawca skieruje pracowników posiadających kwalifikacje do wykonywania zawodu w zakresie instalacji objętych zakresem zamówienia (monter lub konserwator instalacji), w tym:

aktualne w okresie wykonywania umowy świadectwo kwalifikacyjne, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. Nr 89, poz. 828, z późn. zm.), uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji:

- dla urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu nie wyższym niż 1 kV,
- aparatury kontrolno-pomiarowej oraz urządzeń i instalacji automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji elektroenergetycznych o napięciu nie wyższym niż 1 kV,

ZASADY ODPLATNOŚCI ZA MATERIAŁY I CZĘŚCI WYKORZYSTANE DO OBSŁUGI TECHNICZNEJ OBIEKTÓW

1. **Jeżeli** łączna wartość zakupu materiałów **nie przekroczy 200 zł brutto** dla wszystkich lokalizacji Zamawiający nie wymaga wykazu wydatków poniesionych przez Wykonawcę.
2. **Jeżeli** łączna wartość zakupu materiałów **przekroczy 200 zł brutto** dla wszystkich lokalizacji:
 - Zamawiający będzie wymagał wykazu wydatków poniesionych przez Wykonawcę,
 - Zamawiający zwraca koszt zakupu materiałów pomniejszony o 200 zł brutto.
3. Wykaz wydatków poniesionych w okresie rozliczeniowym Wykonawca zobowiązany jest prowadzić na bieżąco.
4. O zgodę z uzasadnieniem potrzeby zakupu Wykonawca występuje drogą elektroniczną, zamieszczając: nazwę, opis materiału i przewidywaną cenę zakupu.

CZAS REAKCJI NA ZGŁOSZENIE

1. Awarie – interwencja powinna nastąpić niezwłocznie - najpóźniej w ciągu 2 godzin od zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Usterki, naprawy i wymiany wynikające z bieżącej eksploatacji – winny być usuwane bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu 2 dni roboczych, z wyjątkiem wymienionych w ust. 4, które to winny być usuwane bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu 2 godzin, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu niezwłocznie niemożność usunięcia awarii lub usterki, o których mowa w ust. 1 i 2. Zamawiający wyznacza dodatkowy termin
4. W pierwszej kolejności podejmowane są naprawy niwelujące zagrożenie zdrowia i życia osób przebywających w lokalach mieszkalnych WCPR.

Definicje:

materiały - wszelkie zakupy konieczne do obsługi technicznej lokali, oraz wyposażenia

okres rozliczeniowy – miesiąc kalendarzowy

zgoda zamawiającego – aprobująca odpowiedź Zamawiającego na zakup przez Wykonawcę koniecznych do obsługi technicznej obiektów materiałów

ryczałt – miesięczne wynagrodzenie Wykonawcy za obsługę techniczną obiektów, wynikające ze złożonej oferty, zawierający koszt zakupu materiałów do kwoty 500 zł brutto

wykaz wydatków – tabelaryczne zestawienie kopii (skanu) faktury zakupu, z wyszczególnieniem wartości, lokalu i daty