Załącznik nr 3

do umowy na zarządzanie Domem Przedpogrzebowym

**ZADANIA W ZAKRESIE**

**ROBÓT KONSERWACYJNYCH**

**POGOTOWIA TECHNICZNEGO**

**BIEŻĄCYCH NAPRAW**

**DROBNYCH ROBÓT REMONTOWYCH**

**§ 1**

**Ogólne zasady robót konserwacyjnych**

1. Konserwacja i drobne naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej.
2. Cel ten jest osiągany w wyniku dokonywania przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektu i jego wyposażenia technicznego oraz usuwania stwierdzonych drobnych uszkodzeń i niesprawności technicznych.
3. Przegląd i oględziny dokonywane są wg opracowanych harmonogramów, z rozdzieleniem na branże – rodzaje robót występujące w budynku.
4. Zakupy, naprawy, remonty i usługi, których koszt nie przekracza kwoty 500,00 zł Wykonawca realizuje w ramach środków otrzymywanych na drobne naprawy i bieżącą konserwacje wraz z całodobowym pogotowiem technicznym bez dodatkowego obciążania Zamawiającego.

**§ 2**

**Drobne naprawy i konserwacja bieżąca**

1. Budynek:

a) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja baskwili, zamków w pomieszczeniach,

b) przygotowanie budynku do okresu zimowego poprzez uzupełnianie brakujących śrub w stolarce okiennej i drzwiowej, doszczelnianie drzwi i okien w pomieszczeniach, powodujących straty ciepła w budynku.

c) naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków,

d) czyszczenie rynien i rur spustowych, udrażnianie podrynniaków,

e) usuwanie nadmiaru śniegu z dachów, usuwanie oblodzeń i sopli z rynien i gzymsów,

f) uzupełnienie i wymiana oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej,

g) wymiana samozamykaczy bramowych

2. Instalacja elektryczna:

a) naprawa lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych,

b) naprawa i regulowanie automatów schodowych,

c) utrzymanie w czystości skrzynek elektrycznych,

d) sprawdzanie umocowania przewodów elektrycznych,

e) wyszukiwanie przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,

f) dokonywanie okresowych kontroli instalacji elektrycznej WLZ, odgromowej

g) konserwacja tablicy wnękowej z licznikiem energii elektrycznej,

h) wymiana lub uzupełnienie żarówek w lampach, kloszach w obiekcie oraz lampach orientacyjnych, uzupełnianie brakujących kloszy,

i) wymiana lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych

j) wymiana bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,

k) wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym budynku,

l) wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach elektrycznych,

m) wymiana upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym budynku,

n) wymiana automatów przy drzwiach wejściowych.

3. Instalacja centralnego ogrzewania:

a) przeprowadzanie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym

b) przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń co. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego z jej uruchomieniem na początku sezonu,

c) usuwanie powstałych awarii co.

4. Instalacja wodno-kanalizacyjna w budynku:

a) sprawdzanie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,

b) sprawdzanie stanu technicznego instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,

c) likwidacja miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,

d) czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,

e) okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów p. poż.

**§ 3**

**Pogotowie techniczne**

1. Zapewnienie usług pogotowia awaryjnego, ogrzewania, elektrycznego, wodno- kanalizacyjnego, gazowego przez całą dobę.

2. Usuwanie wszelkich awarii w zarządzanym budynku, z rozliczeniem kosztów obciążających Zamawiającego.

**§ 4**

**Roboty objęte rozliczeniem kosztorysowym**

1. Budynek:

a) miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez wstawienie łat o pow. do 1 m2 do 5% powierzchni dachu,

b) miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia papowego (zalanie środkiem uszczelniającym) o pow. do 5% powierzchni dachu,

c) naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% całkowitej długości,

d) pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachowego względnie gąsiora do 5 % powierzchni dachu,

e) częściowa wymiana rynien i rur spustowych do 10% długości,

f) reperacja miejscowo odparzonego tynku, bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu, do 2 m2 na budynku,

g) uzupełnienie ubytków tynku i podłoża wraz z przetarciem nowego tynku do 2 m2 na budynku, usunięcie drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach, naprawa okien, drzwi wejściowych z wiatrołapami, uzupełnienie ubytków tynku wraz z odmalowaniem w wiatrołapach.

2. Instalacja elektryczna budynku:

a) naprawa instalacji elektrycznej.

3. Instalacja centralnego ogrzewania:

a) konserwacja instalacji i urządzeń co. w okresie sezonu grzewczego

4. Instalacja wodno-kanalizacyjna w budynku:

a) uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana,

b) usuwanie miejscowych przecieków na pionach i poziomach kanalizacyjnych, łącznie z wymianą poszczególnych elementów.

5. Przewody kominowe – spalinowe, wentylacyjne:

a) drobna reperacja czap kominowych, uzupełnienie spoinowania zewnętrznego, względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5% powierzchni komina,

b) bieżący nadzór kominiarski w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych, wykonywanie zaleceń kominiarskich w zakresie pojedynczych przełączeń przewodów, wymiany kratek wentylacyjnych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie (bez remontów).

6. Tereny:

a) drobne naprawy miejscowe nawierzchni dróg, placów i zatok parkingowych poprzez zalanie masą betonową zapadnięć i dziur o powierzchni do 0,25 m2 w jednym miejscu i do 1% powierzchni drogi,

b) usunięcie miejscowych zapadnięć i nierówności w chodnikach polegające na przełożeniu do czterech płytek w jednym miejscu i do 1% powierzchni ogólnej tego odcinka chodnika.

7. Wykonanie robót wymienionych w nin. paragrafie, wymaga uzyskania zgody Zamawiającego, zgodnie z regulacją wynikającą z umowy.

**§ 5**

**Techniczna obsługa budynku**

1. Wykonywanie bieżącej kontroli i przeglądów stanu technicznego obiektu, instalacji i urządzeń technicznych.

2. Sporządzanie bilansu potrzeb remontowych budynku w układzie rzeczowo-finansowym:

a) adres obiektu,

b) rodzaj (branże) i rozmiar robót,

c) nośniki cenotwórcze do kalkulacji według obowiązujących zasad i norm prawnych,

d) określenie wielkości środków finansowych potrzebnych na realizację zadań i przedstawianie opracowanych danych Zamawiającemu.

3. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzania kosztorysów inwestorskich robót remontowych i inwestycyjnych dla obiektów wskazanych przez Zamawiającego. Sporządzane kosztorysy Wykonawca będzie przekazywać sukcesywnie Zamawiającemu, jednak nie później niż do 15 sierpnia każdego roku.

4. Wykonawca sporządzi plan inwestycji i remontów w ujęciu minimum i maksimum.

5. Wykonawca na bieżąco będzie oceniał pilność i konieczność realizacji potrzeb remontowych, będzie uczestniczył w ustalaniu hierarchii potrzeb, w przypadku braku środków na realizację wszystkich potrzeb.

6. Wykonawca na wniosek Zamawiającego ma obowiązek uczestniczenia w realizacji zadań remontowych zlecanych przez Zamawiającego, w szczególności:

a) uczestniczenie w komisjach przetargowych,

b) wprowadzanie wykonawcy na obiekt,

c) udział w odbiorach wykonanych robót.

7. Prowadzenie dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego i przepisami dozoru technicznego:

a) książka obiektu budowlanego, kosztorys, protokoły odbioru robót, książka usług kominiarskich,

b) protokoły badań i odbioru urządzeń technicznych dopuszczonych do ruchu,

c) protokoły przeglądów kominiarskich, opinie kominiarskie,

d) prowadzenie bieżącej ewidencji zgłoszeń konserwacyjnych i ich realizacji.

8. Przyjmowanie wniosków i wydawanie wstępnych opinii o możliwości przeróbek, przebudów, zmian tak w wyglądzie zewnętrznym jak i elementów konstrukcji budynku.

9. Organizowanie działań związanych z likwidacją przyczyn awarii instalacji i urządzeń.

10. Wykonywanie robót związanych z usunięciem awarii i poinformowanie Zamawiającego o jej zaistnieniu w terminie do 3 dni.

11. Koszty usunięcia awarii wykraczającej poza zakres konserwacji określonej w niniejszym załączniku pokryje Zamawiający po wystawieniu przez Wykonawcę faktury VAT w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury.

12. Usuwanie skutków awarii wymaga uzgodnienia kosztorysu z Zamawiającym.