

Opis przedmiotu zamówienia.

1. Do zakresu bieżącej obsługi technicznej należy.

- 1) Bieżąca obsługa techniczna 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. z 2020 r. poz. 611). **Wykonawca ma dwa dni robocze na usunięcie usterki od chwili zgłoszenia przez Zamawiającego.** Bieżącej obsłudze technicznej podlegają:
 - a. 10 budynków komunalnych wraz z usytuowanymi w nich 140 lokalami mieszkalnymi,
 - b. 174 mieszkalnych lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c. 8 lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - d. 3 budynki użytkowe.
- 2) Bieżąca obsługa techniczna 3 budynków wyłączonych z użytkowania, polegająca na zabezpieczeniu ich przed dostępem osób postronnych.
- 3) Pełnienie pogotowia technicznego przez 24 godziny na dobę przez cały okres obowiązywania umowy. **Wykonawca ma 30 minut na podjęcie działań od chwili zgłoszenia przez Zamawiającego awarii.**
- 4) Usuwanie awarii w urządzeniach znajdujących się na placach zabaw należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą, które mogą spowodować zagrożenie zdrowia lub życia dla osób przebywających. **Wykonawca ma 30 minut na podjęcie działań od chwili zgłoszenia przez Zamawiającego awarii.**

2. Bieżąca obsługa techniczna w budynkach Miasta Kostrzyn nad Odrą i znajdujących w nich lokalach obejmuje wykonanie prac eksploatacyjno-remontowych w zakresie:

- 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 30 zdarzeń rocznie.**
- 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 10 zdarzeń rocznie.**
- 3) **Instalacji gazowych** – usuwanie nieszczelności instalacji z wyłączeniem odbiorników i urządzeń, w razie uzasadnionej konieczności sprawdzenie szczelności instalacji (np. w wyniku likwidacji nieszczelności) - **około 15 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**
- 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). Wymiana żarówek w częściach wspólnych budynku, udostępnianie szaf elektrycznych dla najemców lokali podczas dobijania prądu w przedpłatowych licznikach na prąd . W razie uzasadnionej konieczności sprawdzanie i opisanie stanu technicznego instalacji elektrycznej w budynku lub w poszczególnych lokalach - **około 30 zdarzeń rocznie.**
- 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., odpowietrzanie instalacji i poszczególnych grzejników - **około 10 zdarzeń rocznie**.

- 6) **Stolarki okiennej i drzwiowej** – naprawa stolarki okiennej, drzwiowej, gablot 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 10 zdarzeń rocznie**.
- 7) **Dachów** – miejscowe naprawy w przypadku przecieków, łącznie z naprawami rynien i rur spustowych - **około 5 zdarzeń rocznie**.
- 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**.
- 9) **Prac ślusarskich** – wykonanie drobnych koniecznych napraw remontowo – konserwacyjnych - **około 10 zdarzeń rocznie**.

3. Bieżąca obsługa techniczna w lokalach komunalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych obejmuje prace eksploatacyjno-remontowe w zakresie:

- 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**.
- 2) **Instalacji kanalizacyjnych** – usuwanie nieszczelności, naprawa wraz z wymianą uszkodzonych odcinków rur i kształtek - **około 5 zdarzeń rocznie**.
- 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 5 prób rocznie**.
- 4) **Instalacji elektrycznych** – konserwacja, naprawa instalacji w części nie obciążającej lokatora - **około 10 zdarzeń rocznie**.
- 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**.

4. Pełnienie pogotowia technicznego przez 24 godziny na dobę przez cały okres obowiązywania umowy. Wykonawca ma 30 minut na podjęcie działań od chwili zgłoszenia przez Zamawiającego awarii. W ramach pogotowia technicznego Wykonawca zobowiązany jest:

- 1) podjąć działania w celu usunięcia awarii lub wykonania niezbędnych zabezpieczeń w przypadku sytuacji zagrażających życiu lub zdrowiu, w czasie do 30 minut od chwili otrzymania telefonicznego zgłoszenia,
- 2) usunąć przecieki instalacji kanalizacyjnej do pierwszej studzienki rewizyjnej poza budynkiem oraz instalacji wody zimnej i ciepłej z centralnego ogrzewania; w przypadku uszkodzenia instalacji wodno – kanalizacyjnej należy zabezpieczyć odciać dopływ wody,
- 3) w przypadku uszkodzenia instalacji gazowej odciać gaz,
- 4) usunąć przerwy w zasilaniu energią elektryczną mieszkań oraz zbiorczych instalacji antenowych i domofonowych, naprawić lub zabezpieczyć elementy instalacji elektrycznej zagrażającej bezpieczeństwu,
- 5) niezwłocznie informować przedstawiciela UM Kostrzyn nad Odrą o ewentualnych przyczynach opóźnień w usuwaniu awarii,

- 6) w przypadku dłuższych przerw w dostawie wody lub 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.
5. **Usuwanie usterek w urządzeniach znajdujących na placach zabaw należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą, które mogą spowodować zagrożenie zdrowia lub życia dla osób:**
- 1) podjąć działania w celu usunięcia awarii lub wykonania niezbędnych zabezpieczeń w przypadku sytuacji zagrażających życiu lub zdrowiu, w czasie do 30 minut od chwili otrzymania telefonicznego zgłoszenia od przedstawiciela Zamawiającego.
6. **Przeprowadzenie rocznego przeglądu gazowego w budynkach mieszkalnych należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą w czerwcu 2021 roku". Przegląd gazowy dotyczy 100 lokali mieszkalnych w 6 budynkach komunalnych. Do obowiązków Wykonawcy należy:**
- 1) powiadomienie lokatorów o zamiarze i terminie przeprowadzenia przeglądu gazowego,
2) zapewnienie wykonania usługi przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe,
3) informowania w trybie pilnym przedstawiciela **Zamawiającego** o wszelkich nieprawidłowościach wynikłych podczas realizacji przedmiotu umowy oraz nieobecności użytkowników w lokalach mieszkalnych.
7. **Sprawy finansowe:**
- 1) Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie w 12 częściach, których wysokość stanowi:
- a. Iloczyn powierzchni lokali we wspólnotach mieszkaniowych i budynków objętych umową, według stanu na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego miesiąc rozliczeniowy, oraz cen jednostkowych określonych w ofercie **Wykonawcy**. **Wynagrodzenie jest ryczałtowe bez względu na ilość usuniętych usterek i awarii.** Koszty związane z realizacją zamówienia, w tym koszty transportu, robocizny, elektronarzędzi itp. ponosi **Wykonawca**. Koszt materiałów ponosi **Zamawiający**.
- b. **Wykonawcy** przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu:
- a) Przeprowadzenia prób szczelności instalacji gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wraz ze sporządzeniem protokołu z tej próby przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane w zakresie instalacji gazowych w wysokości określonej w formularzu ofertowym. Ilość prób w zależności od potrzeb. Koszty związane z realizacją zamówienia, w tym koszty transportu, robocizny, urządzeń pomiarowych itp. ponosi **Wykonawca**.
- b) Przeprowadzenia prac przy usuwaniu usterek w urządzeniach znajdujących na placach zabaw należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą, które mogą spowodować zagrożenie zdrowia lub życia dla osób w wysokości określonej w formularzu ofertowym. Ilość prac w zależności od potrzeb. Koszty związane z realizacją zamówienia, w tym koszty transportu, elektronarzędzi itp. ponosi **Wykonawca**. Koszt materiałów ponosi **Zamawiający**.
- c) Przeprowadzenia rocznego przeglądu gazowego w budynkach mieszkalnych należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą w czerwcu 2021 roku". Przegląd gazowy dotyczy 110 lokali mieszkalnych w 6 budynkach komunalnych. Koszty związane z realizacją zamówienia, w tym koszty transportu, robocizny, urządzeń pomiarowych itp. ponosi **Wykonawca**.

8. Bieżącej obsłudze technicznej podlegają następujące budynki mieszkalne, lokale użytkowe i mieszkania oraz place zabaw. Stan na dzień 30.10.2020 r.

1) Budynki komunalne mieszkalne:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku, mieszkań (m ²)	Ilość lokali
Budynki mieszkalne Miasta Kostrzyn nad Odrą			
1	Orla Białego 35	245,56	5
2	Niepodległości 5	284,06	7
3	Prosta 24	155,05	6
4	Wodna 18	206,22	5
5	Żeglarska 29	235,18	5
6	Żeglarska 56	241,96	5
7	Zielona 33	464,04	24
8	Zielona 35	547,48	16
9	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51	2 508,30	64
10	Warniki 44	156,59	3
	RAZEM	5044,44	140

2) Wykaz lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (lokale są zlokalizowane w 60 budynkach wspólnotowych. Szczegółowy wykaz lokali zostanie przedstawiony

Wykonawcy przy podpisaniu umowy:

Lp.	Wspólnoty Mieszkaniowe	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Ilość lokali
1	Lokale komunalne we wspólnocie zarządzanej przez Miejskie Zakłady Komunalne Kostrzyn nad Odrą	5275,25	111
2	Lokale mieszkalne zarządzane przez 'AVIKOR' Sp.z.o.o. Kostrzyn nad Odrą	1068,97	25
3	Lokale mieszkalne zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniową „Celuloza” Kostrzyn nad Odrą	1578,22	37
4	Lokale mieszkalne zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniową „Morena” Kostrzyn nad Odrą	36,05	1
	RAZEM	7958,49	174

3) Wykaz budynków wyłączonych z użytkowania Miasta Kostrzyn nad Odrą podlegających tylko zabezpieczeniu przed dostępem osób postronnych:

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku, mieszkań (m ²)	Ilość lokali
1	Niepodległości 13-15	1303,67	29 + 1
2	Osiedle Leśne 11	98,58	2
3	Osiedle Leśne 12	99,56	2
	RAZEM	1501,81	33 + 1

4) Wykaz budynkach komunalnych użytkowych:

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Ilość lokali
1	Kościuszki 3	424,40	5
2	Mickiewicza - toaleta na targowisku	44,23	1
3	Zielona 8 - garaże	417,32	2
	RAZEM	885,95	8

5) Wykaz lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m ²)	Ilość lokali
1	Lokal użytkowy na Osiedlu Leśnym 1	74,74	1
2	Lokal użytkowy na Osiedlu Leśnym 5	412,30	3
3	Lokal użytkowy na ul. Jana Pawła II 38/29	62,10	1
4	Lokale użytkowe na ul. Jana Pawła II 50/33	104,00	1
5	Lokale użytkowe na ul. Kostrzyńskiej 17	145,22	2
	RAZEM	798,36	8

6) Wykaz placów zabaw należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą:

Lp	Adres placu zabaw	ilość urządzeń zainstalowanych na placu zabaw	Uwagi
1	Osiedle Mieszka I	5	
2	Osiedle Leśne	14	
3	Osiedle Warniki	7	
4	Osiedle Drzewice	7	
5	Osiedle Szumiłowo	6	
6	Osiedle C	2	
7	Park Eko	9	
8	Park Miejski przy ul. Sikorskiego	16	
9	ul. Chemików	10	
10	ul. Słoneczna	12	
11	Osiedle B	2	
12	Park Iwa	6	
13	ul. Krótka	5	
14	ul. Osiedlowa 5	1	
15	ul. Saperska	15	
16	piaskownice przy ul. Chopina- 1 szt., Osiedle Słowiańskie- 2 szt., ul. Osiedlowa- 4szt. ul. Orła Białego –szt. 3	10	
17	boisko sportowe: Os. Leśne x 2, ul. Sienkiewicza, Os. Mieszka I, Os. Warniki, ul. Tysiąclecia, Os. Szumiłowo, ul. Cmentarna, ul. Sybiraków	9	

9. Pozostałe ustalenia:

- 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 (druk kontrolki do ustalenia).
- 2) **Wykonawca** będzie przekazywał przedstawicielowi UM Kostrzyn aktualne dane o wykonanych pracach, nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu.
- 3) **Wykonawca** zapewni całodobowy kontakt telefoniczny z osobą pełniącą dyżur pogotowia technicznego.