

CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z KONSERWACJĄ I USUWANIEM AWARII

1. Do obowiązków ZLECENIOBIORCY należy:
 - 1) ustalanie właścicieli sieci w przypadku zaistnienia awarii oraz niezwłoczne wezwanie odpowiednich służb w celu usunięcia awarii oraz jej skutków (lub usunięcie awarii w sytuacji, gdy jej likwidacja nie leży po stronie właściciela sieci),
 - 2) zorganizowanie i zapewnienie usuwania awarii w dni wolne od pracy, w szczególności w zakresie napraw instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania.
2. ZLECENIOBIORCA wykonuje wszelkie naprawy bieżące w lokalach, budynkach ZLECENIODAWCY, do których należy:
 - 1) w zakresie instalacji elektrycznych, odgromowych i domofonowych:
 - a) opracowywanie schematów instalacji elektrycznej w sytuacji, gdy od sporządzenia wymaganej dokumentacji uzależniony jest montaż licznika energii elektrycznej w danym lokalu,
 - b) konserwacja i drobne naprawy instalacji elektrycznej, odgromowej, domofonowej, anten zbiorczych,
 - c) wymiana lub uzupełnienie żarówek, żarówek grzewczych („kozach”) w lampach na klatkach schodowych, piwnicach, strychach, współużywalnych w.c. oraz przed wejściem do budynków,
 - d) wymiana i naprawa lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych, czujek dymu w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na klatkach schodowych,
 - e) uzupełnianie brakujących kloszy,
 - f) naprawa i regulacja lub wymiana automatów schodowych,
 - g) wymiana bezpieczników, główek bezpieczników i gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,
 - h) wymiana i uzupełnienie brakujących pokryw w puszkach elektrycznych,
 - i) utrzymywanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości, sprawdzanie umocowania przewodów elektrycznych,
 - j) usuwanie usterek w instalacjach elektrycznych oraz ich przyczyn wraz z wymianą nadpalonych końcówek w obwodzie elektrycznym danego budynku,
 - k) likwidowanie nielegalnych podłączeń elektrycznych,
 - l) naprawa uszkodzonych fragmentów instalacji elektrycznej w całym budynku,
 - m) wyszukiwanie przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz usuwanie ich przyczyn,
 - n) zabezpieczanie głównego wyłącznika prądu i złącza dostępem osób trzecich oraz szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych,
 - o) zapewnienie właściwego oznakowania głównego wyłącznika prądu i głównego złącza oraz wszystkich urządzeń elektrycznych, skrzynek elektrycznych, znajdujących się w budynku,
 - p) montaż w miejscach wskazanych przez ZLECENIODAWCĘ nowych lamp (do 5 szt. w okresie trwania umowy) w częściach wspólnych nieruchomości lub lokalach mieszkalnych,
 - q) usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej danego budynku wraz z wymianą uszkodzonych elementów,

- r) naprawa akumulacyjnych pieców elektrycznych wraz z ich ponownym zaprogramowaniem,
 - s) naprawa domofonów oraz zużytych elementów instalacji,
 - t) naprawa anten zbiorczych wraz z wymianą zużytych elementów instalacji,
- 2) w zakresie instalacji c.o., c.w.u.:
- a) konserwacja instalacji i urządzeń c.o. i c.w.u. łącznie z wymianą uszkodzonych zaworów, głowic termostatycznych, uzupełnianiem izolacji, odpowietrzanie grzejników i instalacji, usuwanie przecieków na instalacji łącznie z wymianą niesprawnych jej fragmentów w całym budynku,
 - b) zapewnienie serwisu dla wszelkiego rodzaju kotłowni znajdujących się w budynkach wraz ze sprawowaniem właściwego comiesięcznego nadzoru nad sprawnością urządzeń i kotłów wraz z usuwaniem wszelkich awarii występujących na instalacji, kotłach i wymiennikach ciepła (w tym zapewnienie każdorazowo obsługi do rozładowania i uzupełnienia w piecu zamówionego przez ZLECENIODAWCĘ opału),
 - c) stałe kontrolowanie stanu technicznego zaworów c.o. i c.w.u. oraz zaworów odcinających przed urządzeniami wraz z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,
 - d) przeprowadzanie prób szczelności instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach i lokalach wraz z likwidacją nieszczelności.
 - e) wymiana lub demontaż w miejscach wskazanych przez ZLECENIODAWCĘ niesprawnych grzejników (do 5 szt. w okresie trwania umowy) wraz z wymianą lub przeprogramowaniem podzielników ciepła,
 - f) montaż nowych głowic termostatycznych (do 5 szt. w okresie trwania umowy),
 - g) wymiana niesprawnych podzielników ciepła w sytuacji, gdy uszkodzenie powstało z przyczyn technicznych bez ingerencji osób trzecich,
 - h) montaż w miejscach wskazanych przez ZLECENIODAWCĘ nowych ciepłomierzy w lokalach (do 3 szt. w okresie trwania umowy) wraz z ich zaplombowaniem,
 - i) plombowanie ciepłomierzy znajdujących się w lokalach mieszkalnych,
- 3) w zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej:
- a) występowanie do przedsiębiorstwa wodociągów celem sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza głównego i jego wskazań,
 - b) sprawdzanie stanu instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz usuwanie wszelkich nieszczelności w całym budynku,
 - c) odmrażanie instalacji w okresie zimowym, włącznie z wymianą lub przerobieniem jej fragmentów (w zależności od potrzeb),
 - d) likwidowanie przecieków w instalacji wodnej i kanalizacyjnej na terenie całej nieruchomości, wraz z likwidacją powstałych w wyniku ich wystąpienia zacieków,
 - e) uszczelnianie wszystkich zaworów wodnych oraz ich wymiana lub likwidacja,
 - f) okresowe odczytywanie wodomierzy z odnotowaniem wskazań zużycia,
 - g) czyszczenie i udrażnianie pionów kanalizacyjnych,
 - h) naprawianie rur wywietrznikowych zamontowanych w pionie kanalizacyjnym,
 - i) czyszczenie i udrażnianie studzienek kanalizacyjnych w budynkach oraz na przyległym do nieruchomości terenie,
 - j) wymiana niesprawnych wodomierzy w sytuacji, gdy uszkodzenie powstało z przyczyn technicznych bez ingerencji osób trzecich,
 - k) montaż w miejscach wskazanych przez ZLECENIODAWCĘ nowych wodomierzy (do 5 szt. w okresie trwania umowy) wraz z ich zaplombowaniem,

- l) plombowanie wodomierzy zamontowanych w całym budynku,
- 4) w zakresie elementów budowlanych:
- a) konserwacja i drobne naprawy przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych w zakresie nie stanowiącym charakteru remontowego,
 - b) wykonywanie czynności związanych z czyszczeniem przewodów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych w sytuacjach awaryjnych,
 - c) osadzanie lub wymiana drobnych elementów w ścianach np. kratki wentylacyjne lub drzwiczki wyciorowe,
 - d) drobna reperacja kominów i czap kominowych, naprawa lub wymiana stopni i ław kominarskich,
 - e) wykonywanie drobnych konserwacji ogólnobudowlanych i napraw pokryć dachowych, elewacji, elementów budowlanych pomieszczeń i części wspólnej budynku,
 - f) likwidacja przecieków wody z dachów, a także usuwanie szkód powstałych w wyniku ich wystąpienia,
 - g) miejscowe uszczelnianie pokrycia dachu - do 10 % połaci dachu, bez względu na rodzaj pokrycia,
 - h) naprawa i wymiana uszkodzonych rynien i rur spustowych – do 10 % ogółu elementów występujących na każdym budynku,
 - i) naprawa uszkodzeń obróbek daszków, gzymsów, parapetów zewnętrznych i innych elementów występujących na elewacji i dachu łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym - do 10 % ogółu elementów występujących w każdym budynku;
 - j) wymiana i uzupełnienie obróbek blacharskich - do 10 % ogółu powierzchni obróbek blacharskich na każdym budynku,
 - k) uzupełnianie śniegołapów oraz ubytków w płótkach przeciwśnieżnych,
 - l) reperacja włazów dachowych – elementów drabin, klamer włazowych prowadzących na dach,
 - m) naprawa drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz przed budynkiem,
 - n) drobne naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, drzwi wejściowych wraz z wiatrołapami, a także wiat śmietnikowych,
 - o) reperacja odparzonego na elewacji budynku tynku bez względu na rodzaj podłoża - do 10 m² powierzchni elewacji na budynku,
 - p) usuwanie graffiti - do 10 m² powierzchni elewacji na każdym budynku,
 - q) naprawa okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy, szklenie okien i drzwi, naprawa lub wymiana zamków w pomieszczeniach wspólnego użytku lub opróżnianych lokalach,
 - r) czyszczenie rynien i rur spustowych,
 - s) dbanie o wygląd estetyczny dziennego i nocnego oznakowania numerowego oraz jego wymiana (w zależności od potrzeb),
 - t) usuwanie pęknięć, rys i uszkodzeń, uzupełnianie ubytków tynku, szpachlowanie, malowanie emulsyjne ścian, sufitów, olejne malowanie lamperii, stolarki okiennej, drzwiowej i innych elementów takich jak: grzejniki c.o., rury, skrzynki elektryczne i gazowe itp. – do 10 % powierzchni ścian lub ogółu elementów występujących na każdym budynku,
 - u) naprawa i montaż ogrodzeń, bram, bramek i barierek (powierzchnia 20 m² w okresie trwania umowy),
 - v) dorabianie kluczy na potrzeby Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego,

- 5) natychmiastowa likwidacja awarii i skutków zdarzeń zagrażających zdrowiu, życiu, mieniu najemców i osób trzecich, na terenie całej nieruchomości,
- 6) usuwanie nadmiaru śniegu z dachów, nawisów śnieżnych, strącanie sopli z dachów, gzymsów i innych elementów budynku (w zależności od potrzeb) wraz z właściwym oznakowaniem, wydzieleniem i zabezpieczeniem terenu na którym występuje zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia,
- 7) podejmowanie czynności zabezpieczających w lokalach po dokonanych włamaniach, eksmisjach i w innych przypadkach, w razie stwierdzenia nieobecności najemcy,
- 8) zapewnienie transportu (usługa obejmuje wyniesienie rzeczy z lokalu oraz ich transport do nowego miejsca na terenie miasta Zakopane) dla osób przekwaterowywanych i ich mienia np. w wyniku egzekucji komorniczej (5 lokali w okresie trwania umowy),
- 9) w przypadku śmierci najemcy, eksmisji z lokalu lub też wystąpienia innych zdarzeń losowych powodujących powstanie pustostanu podejmowanie czynności zmierzających do przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia (w zależności od potrzeb, na wezwanie ZLECENIODAWCY: opróżnienie lokalu i wywiezienie wszystkich pozostawionych rzeczy i ich utylizacja, przegląd instalacji i usunięcie drobnych usterek w instalacji elektrycznej, c.o., wod.-kan., wymiana, naprawa gniazdek elektrycznych, deratyzacja, dezynfekcja itp.) w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wystąpienia zdarzenia (12 lokali w okresie trwania umowy),
- 10) zabezpieczanie pustostanów przed dostępem osób trzecich,
- 11) zabezpieczenie wewnątrz budynków przed ptakami, insektami (pszczołami, osami, itp.) oraz dostępem bezdomnych lub dzikich zwierząt wraz z likwidacją powstałych gniazd i siedlisk.

CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z TECHNICZNYM UTRZYMANIEM ZASOBU

1. Do obowiązków ZLECENIOBIORCY należy:
 - 1) uczestnictwo w wizjach lokalnych w sprawach dotyczących remontów lokali, wynikających z wniosku najemców lokali, w zależności od potrzeb sporządzanie stosownych notatek służbowych, opinii itp.,
 - 2) sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad prawidłową realizacją zadań remontowych prowadzonych na nieruchomościach znajdujących się w zasobie Gminy Miasto Zakopane,
 - 3) wykonywanie poleceń i wskazówek Zleceniodawcy,
 - 4) monitorowanie i informowanie na bieżąco Zleceniodawcy o wszelkich nieprawidłowościach, usterekach lub potrzebach remontowych zauważonych na nieruchomościach określonych w Załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej umowy,
 - 5) przygotowywanie niezbędnej dokumentacji technicznej (kosztorysy inwestorskie, przedmiary robót, STWiORB, szkice, rysunki) dla realizacji zadań remontowych w obrębie gminnego zasobu,
 - 6) sporządzanie protokołów odbioru robót budowlanych,
 - 7) organizowanie przeglądów gwarancyjnych oraz sporządzanie stosownych protokołów,
 - 8) prowadzenie w siedzibie Zleceniodawcy ksiąg obiektów budowlanych znajdujących się w gminnym zasobie,
 - 9) uczestniczenie w wizjach, kontrolach i przeglądach okresowych gminnych nieruchomości oraz weryfikowanie prawidłowości sporządzenia protokołów wymaganych ustawą Prawo budowlane,
 - 10) najpóźniej w terminie 1 roku od daty sporządzenia ostatniego protokołu, przeprowadzanie okresowych kontroli polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy

- atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu wraz ze sporządzeniem protokołu (przeeglądy 1-roczone),
- 11) przeprowadzanie okresowych kontroli polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia wraz ze sporządzeniem protokołu (przeeglądy 5-letnie).
 - 12) sporządzanie planu remontowego i modernizacje zasobu mieszkalnego.