

*Zamawiający:* Miejski Zarząd Nieruchomości, 44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. 1 Maja 55  
*Adres:* Dział Informatyki i Elektrotechniki, Jastrzębie-Zdrój ul. Dworcowa 17 E

## **SPECYFIKACJA TECHNICZNA**

*Nazwa zamówienia:* **Obsługa całodobowa instalacji i urządzeń elektrycznych**

*Adresy:* **Jastrzębie-Zdrój – budynki gminne wg zestawienia.**

*Nazwa zamówienia:* **Usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych instalacji budynkowych.**

*i kod według CPV:* **50711000-2**

*Data opracowania:* **09.2024 r.**

*Autor opracowania:* **Sebastian Matuszak**

*Sprawdzający:* **Paweł Bajor**

**1. Zakres stosowania specyfikacji:**

Specyfikacja techniczna jest stosowana jako dokument przetargowy i kontraktowy przy zleceniu i realizacji całodobowej obsługi instalacji i urządzeń elektrycznych w budynkach gminnych administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu-Zdroju.

**2. Zakres robót objętych specyfikacją:**

Specyfikacja obejmuje wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu realizację zadania.

**3. Określenia podstawowe:**

Określenia podane w niniejszej specyfikacji są zgodne z obowiązującymi odpowiednimi normami.

**4. Ogólne wymagania dotyczące robót:**

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność ze specyfikacją i poleceniami Inspektora Nadzoru.

**5. Transport:**

Materiał można przewozić przy użyciu dowolnego środka transportu z zachowaniem instrukcji i zaleceń producentów poszczególnych materiałów, aby uniknąć ich uszkodzenia.

**6. Kontrola jakości:**

Wymagana jakość materiałów - preparatów powinna być potwierdzona przez producenta zaświadczeniem o jakości lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu lub innym równorzędnym dokumentem.

**7. Część opisowa:**

Przedmiotem zlecenia jest wykonanie usługi polegającej na całodobowej obsłudze instalacji i urządzeń elektrycznych w budynkach mieszkalnych i użytkowych gminnych administrowanych przez MZN. Celem jest zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznych i urządzeń piorunochronnych w budynkach gminnych wskazanych w załącznikach.

**8. Wymagania dodatkowe:****Kwalifikacje osób realizujących zamówienie**

**8.1.** Minimum dwie osoby dla zadania polegającego na całorocznej obsłudze instalacji elektrycznych muszą posiadać uprawnienia określone w punkcie a i b:

- a) świadectwo kwalifikacji „E” uprawniające do zajmowania się eksploatacją sieci i instalacji
- b) świadectwo kwalifikacji „D” uprawniające do zajmowania się dozorem sieci i instalacji

**8.2.** Minimum jedna osoba dla całorocznej obsługi instalacji elektrycznych musi posiadać uprawnienia do obsługi podestów ruchomych.

**8.3. Wykaz sprzętu i urządzeń** (forma posiadania: własny, dzierżawa, leasing, zobowiązanie do użyczenia lub inne)

- podnośnik do prac montażowych o zasięgu nie mniejszym niż 12 m,
- samochód dostawczy (serwisowy),
- zestaw narzędzi do prac pod napięciem,
- komplet drabin do prac na wysokościach – min. 3 szt (w tym jedna do wysokości max. 9 m),
- aparatura kontrolno-pomiarowa niezbędna do wykonywania pomiarów wszystkich wielkości elektrycznych:
  - miernik do pomiaru skuteczności zerowania,
  - miernik do pomiaru stanu izolacji,
  - miernik do badania wyłącznika różnicowo-prądowego,
  - miernik do badania oporności uziemienia,

- cęgi Dietza do badania obciążenia przewodów i kabli,
- miernik do pomiaru natężenia oświetlenia,

w wykazie należy podać nazwę, typ, datę legalizacji – dla urządzeń tego wymagających (musi być aktualna na dzień złożenia dokumentów).

**Przyrządy pomiarowe przeznaczone do wykonywania badań i pomiarów muszą posiadać aktualne świadectwo wzorcowania i oznaczony status metrologiczny.**

## 9. Rozliczanie i fakturowanie robót:

Wykonawca zobowiązany jest do rozliczenia robót według poniższych zasad. Obsługa całoroczna instalacji i urządzeń elektrycznych będzie rozliczana w formie ryczałtowej (jedna faktura miesięczna). W załączniku do faktury należy rozliczyć koszty obsługi na każdym z budynków oddzielnie.

## 10. Materiały i wykonanie robót:

### Zadanie polega na:

- pełnieniu całodobowego pogotowia elektrycznego, którego celem jest niezwłoczne usuwanie awarii oraz przywracanie sprawności instalacji elektrycznych i piorunochronnych,
- utrzymywaniu wszelkich instalacji elektrycznych i piorunochronnych w dobrym stanie technicznym,
- dokonywanie bieżących kontroli i pomiarów instalacji elektrycznych i piorunochronnych,
- przekazywanie lokatorowi/najemcy **wykazu usterek** (załącznik nr 3) w przypadku stwierdzenia usterek osprzętu elektrycznego, do których usunięcia na własny koszt zobowiązany jest lokator/najemca,
- przeprowadzaniu bieżącego monitoringu instalacji,
- dokonywanie wycen kosztów remontów instalacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz częściach wspólnych budynków mieszkalnych i użytkowych.

Powyższe czynności dotyczą wszystkich wskazanych w załączniku obiektów.

### Tryb wykonywania czynności:

- Zgłoszenie wystąpienia awarii przyjmuje pracownik Miejskiego Zarządu Nieruchomości, który powiadamia (telefonicznie lub bezpośrednio w siedzibie Zamawiającego) Wykonawcę o przybliżonym zakresie awarii (usterki),
- Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego przystąpienia do usuwania awarii.
- Jeżeli usunięcie awarii w celu podania napięcia na instalację nie jest możliwe, należy odseparować i zabezpieczyć uszkodzony obwód, następnie podać napięcie na sprawną część instalacji. W notatce służbowej należy opisać przyczynę i skutki awarii oraz przybliżony zakres robót i materiałów niezbędnych do usunięcia awarii.
- Z każdej wykonanej czynności należy sporządzić informację zawierającą: datę przyjęcia zgłoszenia, nazwisko osoby przyjmującej zgłoszenie, sposób realizacji zlecenia, datę usunięcia usterki lub awarii, podpis lokatora/najemcy lub podpis osoby wskazanej przez zlecającego. Informacje należy przekazywać w formie zbiorczego zestawienia miesięcznego dla każdego budynku odrębnie (jako załącznik do faktury) oraz odrębnie dla każdego adresu na druku zlecenia roboczego w następnym dniu po ich otrzymaniu,
- Potwierdzone przez inspektora nadzoru załączniki (zbiorcze zestawienia wykonanych prac) stanowić będą podstawę do wystawienia protokołu odbioru robót i wystawienia faktury miesięcznej,
- Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego dokonywania przeglądów instalacji na każdym

z obiektów oraz dokonania oceny w formie oświadczenia składanego na koniec każdego miesiąca potwierdzonego przez wskazaną przez inspektora nadzoru osobę.

Uwagi pozostałe :

- Wykonawca zobowiązany jest wskazać w formie pisemnej osoby, które upoważnione będą do przyjmowania zgłoszeń od Zamawiającego,
- Wykonawca zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu, osobiście lub telefonicznie, w każdy dzień roboczy gotowość do wykonywania obowiązków,
- Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia faktu pogorszenia się stanu technicznego obsługiwanej instalacji, mogącej uczynić eksploatację i utrzymanie obiektu niebezpiecznym lub narażającym Zamawiającego lub najemców na straty materialne, zgłoszenie musi zawierać notatkę z dokumentacją fotograficzną,
- Jako załącznik do comiesięcznego protokołu odbioru Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć oświadczenie o stanie instalacji elektrycznej wszystkich budynków oraz o wykonaniu bieżącego monitoringu instalacji,
- Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia załącznika do faktury, w którym dokona podziału kosztów na każdy obiekt oddzielnie (wg schematu – ilość m<sup>2</sup> obsługiwanej powierzchni \* cena brutto za 1 m<sup>2</sup>, kwota brutto),
- Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia zaświadczeń o sprawności instalacji elektrycznej w celu zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej,
- Wykonawca zobowiązany jest do dokonywania wycen kosztów remontów instalacji w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych (korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice, schowki, pomieszczenia techniczne) oraz wymiany zasilania odbiorników elektrycznych,
- Wykonawca zobowiązany jest do zgłaszania Zamawiającemu dewastacji instalacji elektrycznych i odgromowych, zgłoszenie musi zawierać notatkę, dokumentację fotograficzną oraz kosztorys.

**Zakres czynności oraz wymagania dotyczące osób wyznaczonych do realizacji zadania:**

- 1) Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę osób wykonujących wskazane poniżej czynności w trakcie realizacji zamówienia:
  - a) Tablica główna - sprawdzenie stanu technicznego bezpieczników, gniazd bezpiecznikowych, śrub i nakrętek stykowych, mostków elektrycznych, przewodów, naprawa lub wymiana elementów zużytych i uszkodzonych, przywrócenie zasilania obiektu po zadziałaniu przeciwpożarowego wyłącznika prądu,
  - b) Tablica rozdzielcza z zabezpieczeniem przedlicznikowym mieszkań/lokali użytkowych - sprawdzenie stanu technicznego bezpieczników, gniazd bezpiecznikowych, śrub i nakrętek stykowych, mostków elektrycznych, przewodów, naprawa lub wymiana elementów zużytych i uszkodzonych,
  - c) Tablica licznikowa zabezpieczenia mieszkań/lokali użytkowych - sprawdzenie stanu technicznego bezpieczników, gniazd bezpiecznikowych, śrub i nakrętek stykowych, mostków elektrycznych, przewodów, podstaw bezpieczników, bezpieczników, naprawa lub wymiana elementów zużytych i uszkodzonych, sprawdzenie stanu plomb.
  - d) Instalacje elektryczne w pomieszczeniach ogólnodostępnych - naprawa opraw oświetleniowych, wymiana wyłączników i żarówek wszelkiego typu, bieżące naprawy instalacji elektrycznej (łączenie przewodów, wymiana odciętych przewodów), dokonywanie pomiarów instalacji, likwidacja nielegalnego poboru energii elektrycznej (wraz z niezwłocznym przekazaniem informacji pisemnej o tym fakcie do inspektora nadzoru),
  - e) Instalacje elektryczne w mieszkaniach/lokalach użytkowych - bieżące naprawy instalacji elektrycznej, dokonywanie pomiarów instalacji,
  - f) Instalacje odgromowe - bieżące naprawy instalacji odgromowej (czyszczenie i smarowanie złączy, złączy kontrolnych), dokonywanie pomiarów instalacji,
  - g) Osprzęt elektryczny – naprawa uszkodzonych opraw oświetleniowych, wymiana gniazd

- elektrycznych, wyłączników oświetlenia, przycisków dzwonkowych, pokryw puszek, zacisków, automatów schodowych, kloszy opraw oświetleniowych w klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, numerów policyjnych i kloszy oświetlenia przed-klatkowego,
- h) Przeprowadzanie bieżącego monitoringu instalacji elektrycznych i piorunochronnych - bieżący przegląd (kontrola) elementów wskazanych powyżej,
- 2) W trakcie realizacji zamówienia zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec wykonawcy odnośnie spełniania przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 1) czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
- żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania w/w wymogów i dokonywania ich oceny,
  - żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania w/w wymogów,
  - przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
- 3) W trakcie realizacji zamówienia, na każde wezwanie zamawiającego, w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, wykonawca przedłoży zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę osób wykonujących wskazane w punkcie 1) czynności w trakcie realizacji zamówienia:
- oświadczenie wykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie; datę złożenia oświadczenia; wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób; rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy;
  - poświadczoną za zgodność z oryginałem przez wykonawcę kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy w/w oświadczenie wykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania;
- 4) Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 1) czynności zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w istotnych postanowieniach umowy. Niezłożenie przez wykonawcę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie żądanych przez zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 1) czynności.
- 5) W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

Czynności wykraczające poza wskazane w wykazie, a związane z utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych, w szczególności wykonywanie remontów realizowane będą na podstawie odrębnej umowy.

W kosztach utrzymania za 1 m<sup>2</sup> należy ująć wszystkie materiały niezbędne do wykonania czynności wskazanych w specyfikacji:

- wszelkie koszty wewnętrzne wykonawcy,

- koszt materiałów eksploatacyjnych biurowych,
- koszty transportu materiałów i dojazdów do obiektów,
- koszt materiałów: gniazda bezpiecznikowe, śruby i nakrętki stykowe, podstawy bezpiecznikowe, główki bezpiecznikowe, bezpieczniki topikowe, koszt materiałów do opisywania tablic, żarówki wszelkiego typu, świetlówek wszelkiego typu, przewody elektryczne wszelkiego typu,
- koszt wykonania pomiarów i sporządzenia wszelkiego rodzaju protokołów,
- koszty udziału w wizjach, kontrolach, spotkaniach,
- koszty czynności administracyjnych,

Wykonawca będzie zobowiązany do utrzymywania określonego stanu magazynowego materiałów niezbędnych do usuwania usterek i awarii. Nie usunięcie awarii z powodu braku odpowiednich materiałów będzie traktowane i rozliczane jak nie oddanie zadania w terminie, łącznie z naliczeniem stosownych, określonych w umowie kar.

Materiały - należy stosować materiały powszechnie stosowane, dopuszczone do użytku, posiadające wymagane odrębnymi przepisami certyfikaty, deklaracje zgodności itp.

**W ofercie należy wycenić wszystkie materiały (w tym materiały pomocnicze) niezbędne do realizacji zadania.**

**Uwaga: ilość budynków zgłoszonych do całorocznej obsługi może ulec zmianie.**

Załącznik:

- wykazy budynków wraz z ich powierzchnią użytkową

## WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINNYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ MZN

załącznik nr 1 do obsługa całoroczna instalacji i urządzeń elektrycznych

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Nr nier.</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Powierz. działki w ha</i>	<i>Funkcja lokalu miesz./użytko</i>	<i>Rok budowy</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></i>
1	Wyspiańskiego	2	3588/54	0,1246	mieszkalny	1964	384,2
2	Wyspiańskiego	4	3589/54	0,0818	mieszkalny	1964	384,2
3	Wyspiańskiego	6	3590/54	0,1246	mieszkalny	1964	384,2
4	Żeromskiego	7	1165/61	0,0752	mieszkalny	1962	254,88
5	Gagarina	116	1057/21	0,1171	mieszk./użytk.	1963	602,37
6	Gagarina	110	935/21	0,0745	mieszkalny	1963	1300,47
7	Gagarina	112	947/21	0,2858	mieszkalny	1963	1333,34
8	Gagarina	108	933/21	0,2533	mieszkalny	1963	1305,27
9	Gagarina	130	604/87	-	mieszkalny	-	47,07
10	Stodoły	52	47/12	1,2098	mieszkalny	2000	599,36
11	Stodoły	54	70/11	0,9957	mieszkalny	1999	588,85
12	Kościelna	1A	592/12	0,2442	mieszk./użytk.	1985	316,18
13	A. Krajowej	90	189/18	0,3800	mieszkalny	1921	195,13
14	A. Krajowej	92	189/18	0,3800	mieszkalny	1924	194,24
15	A. Krajowej	94	189/18	0,3800	mieszkalny	1921	195,85
16	A. Krajowej	96	189/18	0,3800	mieszk./użytk.	1921	196,02
17	Gajowa	11	370/3	0,9	mieszk./użytk.	1999	93,53
18	Pszczyńska	292	550/40	0,88	mieszkalny	bd	3223,75
19	Pszczyńska	294	550/40	0,88	mieszkalny	bd	2619,88
<b>Powierzchnia użytkowa:</b>							<b>14218,79</b>

**WYKAZ BUDYNKÓW UŻYTKOWYCH GMINNYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ MZN**  
załącznik nr 2 do obsługi całorocznej instalacji i urządzeń elektrycznych

Lp.	Adres	Nr nieruch.	Nr działki	Funkcja lokalu miesz./użytko	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Gajowa	11	370/3	użytkowy	153,06
2	Gajowa	11A	431/3	użytkowy	722,23
3	Jasna	1A	115/13	użytkowy	955,44
4	Zielona	16A	88/3	użytkowy	605,25
5	Zielona	18B	88/2	użytkowy	636,50
6	Zielona	20C	88/1	użytkowy	639,32
7	Wrzosowa	4a-8a-12a	88/5	użytkowy	1 935,49
8	Mazowiecka	10	147/4	użytkowy	922,13
9	Cieszyńska	101	780/180	użytkowy	467,78
10	Cieszyńska – wiata	101	780/180	użytkowy	313,65
11	Cieszyńska	101A	780/180	użytkowy	105,14
12	Gagarina -osp	130	604/87	użytkowy	232,00
13	Gagarina -uż	130	604/87	użytkowy	243,74
14	Gagarina – wiata	130	604/87	użytkowy	313,65
15	Rostków – osp	7	brak	użytkowy	471,38
16	Rostków – uż	7	brak	użytkowy	419,38
17	K. Paryskiej	14	1527/87	użytkowy	448,05
18	K. Paryskiej – osp	16	2143/86	użytkowy	133,39
19	K. Paryskiej – uż	16	2143/86	użytkowy	214,04
20	Sybiraków – uż	2	brak	użytkowy	354,61
21	Sybiraków – dworzec	2	brak	użytkowy	129,99
22	1Maja	15	1574/37	użytkowy	58,60
23	Klubowa	2	172/14	użytkowy	1 030,67
24	Cieszyńska	146	1387/264	użytkowy	407,82
25	Turystyczna	5A	107/13	użytkowy	900,13
26	Wrocławska	12	386,00	użytkowy	1 142,13
27	1Maja	61	106/2	użytkowy	1 835,46
28	Brzechwy	2A	2525/58	użytkowy	62,00
29	Dworcowa warszt.bud.socj.-biur.	17E	860/50	użytkowy	264,76
30	Dworcowa bud.socj.	17E	860/50	użytkowy	117,22
31	Dworcowa magazyn 1	17E	860/54	użytkowy	205,68
32	Dworcowa bud.biurowy	17E	860/50	użytkowy	83,47
33	Dworcowa magazyn 2	17E	860/54	użytkowy	36,54
34	Dworcowa bud.warsztatowy	17E	860/54	użytkowy	111,30
35	1Maja	55	416/50	użytkowy	379,00
36	1Maja	55	416/50	użytkowy	13,08
37	1Maja	55	416/50	użytkowy	83,00
38	Dworcowa Policja	17A	918/54	użytkowy	436,00
39	Kościelna	1A	592/12	użytkowy	434,49
40	Pasaż handlowy	A	417,421,427/2	użytkowy	1 564,14
41	Pasaż handlowy	B	417,423,424,471 494	użytkowy	363,67
42	Kaszubska	2	495/1	użytkowy	3 360,00
43	Witczaka Inhalatorium	5b	978/14	użytkowy	343,71
44	Niepodległości	61	1638/74, 1641/74	użytkowy	164,17
45	Świerkłańska	72	296/3	użytkowy	366,48
46	Ogrzewalnia ul. Pómnocna	-	458/15	użytkowy	89,31
47	Pszczynska – osp	142	2571/241	użytkowy	466,26
48	Pszczynska – uż	142	2571/241	użytkowy	464,34
49	K. Paryskiej	9	2725/117	użytkowy	212,32
50	Szkolna – SM	1	112/1	użytkowy	937,59
<b>Powierzchnia użytkowa razem:</b>					<b>26 349,56</b>