

Załącznik Nr 2 do Umowy Nr.....
z dnia.....

ZAKRES ROBÓT

CAŁODOBOWEJ OBSŁUGI KONSERWACYJNEJ

A. KONSERWACJA CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

I. Roboty budowlane:

1. Naprawy pokryć dachowych:

- przecięcie pęcherzy, umocowanie pokrycia, uszczelnienie uszkodzonych miejsc, wstawienie łąt z papy, uszczelnienie styków z murem, usunięcie uszkodzeń powodujących przecieki na wszystkich rodzajach pokryć bez względu na ilość łąt i długość uszczelnienia,
- uzupełnienie i remont pokrycia dachowego bez względu na rodzaj pokrycia ,
- usuwanie skutków uszkodzeń dachów powstałych w czasie wichur, huraganów i innych czynników atmosferycznych uzgodnionych ze Zleceniodawcą.
- naprawa, uzupełnienie i wymiana łąt kominowych oraz drabinek przeciwniegowych,

2. Naprawa obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych i pozostałych elementów obróbek blacharskich znajdujących się na budynku:

- czyszczenie bieżące, usuwanie sopli i zwisów w okresie zimowym,
- naprawa pęknięć i regulacja spadków, umocowanie poszczególnych elementów bez względu na ilość,
- uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych elementów obróbek blacharskich ,
- konserwacyjne malowanie elementów obróbek blacharskich wg harmonogramu ROM-u.

3. Naprawa elewacji budynków:

- naprawa, uzupełnienie brakujących tynków cementowo-wapiennych na elewacji ,
- naprawa, uzupełnienie elewacji lekkich na styropianie,
- naprawa, uzupełnienie gzymsów ,
- naprawa, uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów, parapetów okiennych ,
- konserwacja elementów balkonów - przemulowanie, naprawy tynków, naprawy balustrad, wymiana uszkodzonych elementów balkonów .

4. Naprawa elementów murowanych lub żelbetowych budynku:

- naprawa lub uzupełnienie kominów ,
- naprawa, uzupełnienie i wymiana czapek kominowych i łąt kominów,
- naprawa pęknięć ścian bez względu na ilość pęknięć ,
- naprawa i uzupełnienie ścian i innych elementów murowanych lub żelbetowych ,
- odgruzowanie niezbędnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych w danym budynku,
- naprawa i uzupełnienie murów ogniowych, kolankowych i rolek z cegły ,
- uzupełnienie lub wymiana krtek wentylacyjnych i drzwiczek wyciorowych w pełnej niezbędnie potrzebnej ilości,
- wykonanie niezbędnych przebiegów ścian, stropów i innych elementów budynku i ich zamurowanie,
- wymiana lub naprawa tynków,
- malowanie elementów budynku, ścian i sufitów po wykonanych robotach konserwacyjno - remontowych.
- zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych w budynkach niezamieszkałych przeznaczonych do rozbiórki

II. Roboty ciesielsko - stolarskie, brukarskie:

1. Wymiana elementów lub uzupełnienie podłóg:

- wymiana lub uzupełnienie elementów podłóg drewnianych ,
- wymiana lub uzupełnienie elementów posadzki cementowej, ceramicznej .

2. Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów konstrukcji drewnianych za wyjątkiem ścian

i stropów.

3. Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów stolarki drzwiowej: drzwi wejściowe, bramy oraz pomieszczenia wspólne w budynku)
4. Pełna konserwacja i naprawy bieżące stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp) polegające na:
 - szkleniu
 - malowaniu,
 - dopasowaniu,
 - uszczelnieniu
 - naprawa zamków, zawiasów, okuć klamek itp.
 - wymiana uszkodzonych elementów stolarki.
5. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp.)
6. Konserwacja, naprawa i uzupełnienie bram wjazdowych, furtek i ogrodzeń posesji.
7. Wykonanie nowych/ wymiana bram wjazdowych, ogrodzeń, furtek i ogrodzeń posesji.
8. Naprawa, konserwacja, uzupełnienie i wykonanie stopni schodowych, barierek schodowych, krat piwnicznych, wycieraczek metalowych i innych elementów wyposażenia budynku, polegające na doprowadzeniu do stanu zapewniającego bezpieczne użytkowanie.
9. Naprawa, uzupełnienie nawierzchni dróg, chodników i opasek budynków, placów, schodów zewnętrznych na terenie nieruchomości, w tym:
 - usunięcie powstałych nierówności,
 - uzupełnienie pokryw studzienek kanalizacyjnych i deszczowych,
 - uzupełnienie i wykonanie stopni schodowych i barierek schodowych.

III. Roboty instalacyjne

1. Instalacje wodno - ściekowe:

- a) usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnych zgłaszanych przez zarządcę, właściciela, najemcę.
 - uszczelnienie, wymiana i naprawa uszkodzonych elementów instalacji
 - udrożnienie elementów instalacji (pionu, przyłączy, podejść)
 - wypompowanie i usunięcie nieczystości powstałych na skutek awarii i gwałtownych opadów,
- b) konserwacja bieżąca instalacji wodno-kanalizacyjnej:
 - systematyczne czyszczenie instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - wymiana skorodowanych odcinków instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - zabezpieczenie przed zamarznięciem instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - czyszczenie studzienek znajdujących się na terenie posesji raz w roku lub w miarę powstałej potrzeby,
 - usunięcie zaworów czerpalnych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania,
 - czyszczenie instalacji deszczowej, gajgerów,
 - wymiana lub naprawa gajgerów.

2. Instalacja gazowa:

- zabezpieczenie przed korozją zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- usuwanie nieszczelności na odcinkach należących do zarządzających budynkiem (doszczelnienie, wymiana elementów),
- naprawa i wymiana części instalacji znajdujących się w budynku ,
- wykonanie rocznych przeglądów zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego i obowiązkowe zgłoszenie Zamawiającemu wszystkich wykrytych usterek w zakresie stanu technicznego.

3.Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody:

- okresowe zabezpieczenia przed korozją,
- regulacja instalacji centralnego ogrzewania w celu usunięcia niedogrzewania lokali na skutek nieprawidłowego rozdziału czynnika grzewczego,
- naprawa z wymianą izolacji termicznej instalacji,
- naprawa i wymiana elementów instalacji (rur, złączek, kolanek, zaworów wg potrzeb,
- obowiązek oszczędzania czynnika grzewczego i ciepłej wody w trakcie przeprowadzenia konserwacji, regulacji, usuwania awarii i remontów, zużycie czynnika i ciepłej wody powyżej 2m³ dla jednego lokalu przy każdorazowym działaniu na instalacji obciąża kosztami Wykonawcę,
- usuwanie niedogrzewań lokali zgłoszonych przez użytkowników, w przypadku przedłużenia czasu wykonania roboty, 10 % kosztów udzielanych bonifikat będzie ponosił Wykonawca,
- wymiana elementów grzejnych, które uległy uszkodzeniu z winy Wykonawcy przez niewłaściwe zabezpieczenia lub nie wykonanie remontu w odpowiednim czasie,
- wykonanie przeglądów przed i po sezonie grzewczym,
- wykonywanie przeglądów bieżących na zlecenie ROM – u i sporządzanie protokołów o stanie instalacji po przeprowadzonych przeglądach.
- wymiana filtrów w rekuperatorach w mieszkaniach

IV. Instalacja elektryczna, odgromowa, dźwigów osobowych.

1 Instalacja elektryczna:

- konserwacja, naprawa i wymiana tablic rozdzielczych i skrzynek licznikowych niezbędnych do wewnętrznego zasilania budynku,
- regulacja prawidłowego obciążenia faz,
- wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji ,
- usuwanie uszkodzeń przewodów z ich wymianą do 15 % ogólnej ilości w danym obwodzie,
- dokonywanie rocznych przeglądów instalacji elektrycznej pod względem bezpieczeństwa i stanu technicznego z dokonaniem pomiarów skuteczności zerowania na klatce schodowej,
- zgłaszanie i usuwanie w trybie natychmiastowym nielegalnego poboru energii elektrycznej przez osoby fizyczne i prawne,
- używanie elementów do wymiany tylko takich, które posiadają atesty i są dopuszczalne do ogólnego użytkowania,
- montaż i naprawa ograniczników poboru energii na zlecenie.

2.Instalacja odgromowa:

- usuwanie wszelkich uszkodzeń i przerw instalacji,
- usuwanie nieprawidłowych umocowań instalacji,
- naprawa i uzupełnienie brakujących elementów instalacji ,

3.Instalacja elektryczna zasilająca dźwigi osobowe w budynkach:

- usunięcie wszelkich uszkodzeń, awarii powstałych na instalacji elektrycznej bez względu na porę dnia i nocy,
- wykonanie niezbędnych zabezpieczeń elementów instalacji elektrycznej przed dostępem osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- przeprowadzenie przeglądów wszystkich elementów instalacji elektrycznej raz w kwartale w celu oceny stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa użytkowników.

V. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury.

1. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury: ławki, śmietniki, chodniki, wyposażenie placów zabaw.
2. Naprawa i wymiana łańcuchów oraz odeskowania piaskownic, siedzisk huśtawek, ławek oraz wymiana zużytych elementów placów zabawowych.

VI. Inne

1. Zabezpieczenie i pilnowanie pogorzelnika w razie pożaru.

2. Usuwanie i zabezpieczanie obiektów w wyniku skutków klęsk żywiołowych.
3. Zabezpieczenie i oznakowanie budynków i posesji oraz wszystkich znajdujących się na niej elementów mogących stanowić zagrożenie (w tym istniejącego drzewostanu).
4. Zabezpieczanie cudzego mienia, nieleżącego w zarządzie Zamawiającego, w czasie prac prowadzonych w obrębie nieruchomości będących w zarządzie Zamawiającego.
5. Montaż zabezpieczeń przeciwko budowaniu przez ptaki gniazd na elewacjach budynków.

B. KONSERWACJA MIESZKAŃ

Roboty murarsko-tynkarskie:

- obsadzenie krat stolarskich,
- wymiana zawilgoconych tynków sufitów i ścian,
- wymiana izolacji przeciwwilgociowych,
- wykonanie posadzek cementowych wraz z izolacją,
- wymiana płyt drewnopochodnych i wykładzin PCV,
- wykonanie fundamentów pod piece kaflowe (przygotowanie frontu robót dla zdunów stawiających piece)
- zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych w pustostanach, mieszkaniach po pożarze oraz przeznaczonych do rozbiórki,

Roboty wodno-kanalizacyjne i gazowe:

- wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych
- wymiana zaworów wodnych,
- przeczyszczanie kanalizacji,
- wymiana zaworów gazowych,
- przeprowadzenie przeglądów instalacji gazowej w mieszkaniach,
- wymiana zaworów instalacji centralnego ogrzewania, (nie dotyczy c.o. etażowego wykonanego przez najemcę)
- wymiana grzejników, pionów i poziomów instalacji c.o. (nie dotyczy c.o. etażowego wykonanego przez najemcę)
- kryzowanie i przeczyszczanie instalacji c.o. (nie dotyczy c.o. etażowego wykonanego przez najemcę)

Instalacja elektryczna:

- konserwacja, naprawa w tym wymiana tablic rozdzielczych niezbędnych do prawidłowego działania instalacji elektrycznych;
- wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji z wyłączeniem osprzętu;
- usuwanie uszkodzeń przewodów z ich wymianą do ...15 % ogólnej ilości w danym obwodzie;
- zgłaszanie i usuwanie w trybie natychmiastowym nielegalnego poboru energii elektrycznej występujących w zasobach objętych umową;
- wykonanie lub uzupełnienie punktów świetlnych.

W szczególnych przypadkach można wykonać prace, które zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 26 marca 2020 Poz. 611) z późniejszymi zmianami, powinien wykonać najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

Pod pojęciem przypadku szczególnego rozumieć należy między innymi osoby niepełnosprawne i w podeszłym wieku zamieszkujące samotnie, lub w inny sposób niezdolne do wykonania prac we własnym zakresie, oraz prace, które należy wykonać zgodnie z zaleceniami instytucji nadrzędnej ZGM, Urząd Miasta.

Warunkiem wykonania n/w prac jest spisanie z technikiem ROM-u protokołu typowania wraz z uzasadnieniem konieczności wykonania robót przez Zamawiającego po zatwierdzeniu przez jednostkę nadrzędną ZGM, Urząd Miasta:

- dopasowanie drzwi wejściowych do mieszkań;
- dopasowanie i drobna naprawa stolarki okiennej w mieszkaniach;
- wymiana okuć stolarskich;
- dorabianie drobnych elementów stolarskich (okapniki, ramy okienne, progi , itp.);
- zabezpieczenie otworów okiennych;
- wymiana osprzętu instalacji elektrycznej;
- wymiana armatury sanitarnej i baterii;
- demontaż i montaż urządzeń gazowych (kuchnie, junkersy, piece c.o.);
- oraz wszystkie inne prace wskazane przez jednostkę nadrzędną ZGM, Urząd Miasta

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....