

Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego

Opis przedmiotu zamówienia.

1.1. Do zakresu bieżącej obsługi technicznej należy

- 1.1.1. 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. 2014.150). **Wykonawca ma dwa dni robocze na usunięcie usterki od chwili zgłoszenia przez Zamawiającego.** Bieżącej obsłudze technicznej podlegają:
- 12 budynków komunalnych wraz z usytuowanymi w nich 141 lokalami mieszkalnymi,
 - 228 mieszkalnych lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
 - 5 lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
 - 5 budynków użytkowych
- 1.1.2. Bieżąca obsługa techniczna 2 budynków wyłączonych z użytkowania, polegająca na zabezpieczeniu ich przed dostępem osób postronnych.
- 1.1.3. 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.**
- 1.1.4. 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.**

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

1.2.1. 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 20 zdarzeń rocznie.**

1.2.2. 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.**

1.2.3. Instalacji gazowych – usuwanie nieszczelności instalacji z wyłączeniem odbiorników i urządzeń, w razie uzasadnionej konieczności sprawdzenie szczelności instalacji (np. w wyniku likwidacji nieszczelności) - **około 10 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.**

1.2.4. 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, dobijanie prądu w przedpłatowych licznikach na prąd. W razie uzasadnionej konieczności sprawdzanie i opisanie stanu technicznego instalacji elektrycznej w budynku lub w poszczególnych

lokalach - *około 60 zdarzeń rocznie.*

1.2.5. 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.*

1.2.6. 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 20 zdarzeń rocznie.*

1.2.7. Dachów – miejscowe naprawy w przypadku przecieków, łącznie z naprawami rynien i rur spustowych - *około 5 zdarzeń rocznie.*

1.2.8. 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.*

1.2.9. Prac ślusarskich – wykonanie drobnych koniecznych napraw remontowo – konserwacyjnych - *około 10 zdarzeń rocznie.*

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

1.3.1. 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.*

1.3.2. Instalacji kanalizacyjnych – usuwanie nieszczelności, naprawa wraz z wymianą uszkodzonych odcinków rur i kształtek - *około 5 zdarzeń rocznie.*

1.3.3. 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.*

1.3.4. Instalacji elektrycznych – konserwacja, naprawa instalacji w części nie obciążającej lokatora - *około 20 zdarzeń rocznie,*

1.3.5. 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 20 zdarzeń rocznie.*

1.4. 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:

1.4.1. 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,

1.4.2. 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 odcięć dopływ wody,

1.4.3. w przypadku uszkodzenia instalacji gazowej odcięć gaz,

1.4.4. usunąć przerwy w zasilaniu energią elektryczną mieszkań oraz zbiorczych instalacji antenowych i domofonowych, naprawić lub zabezpieczyć elementy instalacji elektrycznej zagrażającej bezpieczeństwu,

1.4.5. niezwłocznie informować przedstawiciela UM Kostrzyn nad Odrą o ewentualnych przyczynach opóźnień w usuwaniu awarii,

1.4.6. 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.

1.5. Usuwanie usterek w urządzeniach znajdujących na placach zabaw należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą, które mogą spowodować zagrożenie zdrowia lub życia dla osób.

1.5.1. 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.

1.6. Przeprowadzenie rocznego przeglądu gazowego w budynkach mieszkalnych należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą w czerwcu 2018 roku". Przegląd gazowy dotyczy 113 lokali mieszkalnych w 7 budynkach komunalnych. Do obowiązków Wykonawcy należy:

1.6.1. powiadomienie lokatorów o zamiarze i terminie przeprowadzenia przeglądu gazowego,

1.6.2. zapewnienie wykonania usługi przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe,

1.6.3. informowania w trybie pilnym przedstawiciela **Zamawiającego** o wszelkich nieprawidłowościach wynikłych podczas realizacji przedmiotu umowy oraz nieobecności użytkowników w lokalach mieszkalnych.

1.7. Sprawy finansowe:

1.7.1. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie w 12 częściach, których wysokość stanowi:

1.7.1.1. 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.**

1.7.1.2. **Wykonawcy** przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu:

- 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**.

- 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**.

- przeprowadzenia rocznego przeglądu gazowego w budynkach mieszkalnych należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą w czerwcu 2018 roku". Przegląd gazowy dotyczy 113 lokali mieszkalnych w 7 budynkach komunalnych. Koszty związane z realizacją zamówienia, w tym koszty transportu, robocizny, urządzeń pomiarowych itp. ponosi **Wykonawca**.

1.8. Bieżącej obsłudze technicznej podlegają następujące budynki mieszkalne, lokale użytkowe i mieszkania oraz place zabaw. Stan na dzień 31.10.2017r.:

1.8.1 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	Niepodległości 13	557,83	13
4	Prosta 24	155,05	6
5	Wodna 18	206,22	5
6	Żeglarska 29	235,18	5
7	Żeglarska 56	241,96	5
8	Osiedle Leśne 11	98,58	2
9	Osiedle Leśne 12	99,56	2
10	Zielona 33	464,04	24
11	Zielona 35	547,08	16
12	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51	2 508,30	64
13	Warniki 44	156,59	3
	RAZEM	5800,01	157

1.8.2. Wykaz lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (lokale są zlokalizowane w 62 budynkach wspólnotowych. Szczegółowy wykaz lokali zostanie przedstawiony **Wykonawcy** przy podpisaniu umowy

1	Lokale komunalne we wspólnocie zarządzanej przez Miejskie Zakłady Komunalne Kostrzyn nad Odrą	7418,27	152
2	Lokale mieszkalne zarządzane przez 'AVIKOR' Sp.z.o.o. Kostrzyn nad Odrą	1211,40	28
3	Lokale mieszkalne zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniową „Celuloza” Kostrzyn nad Odrą	2033,13	48
	RAZEM	10662,80	228

1.8.3. 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	Jana Pawła II 71-77	389	-
2	Niepodległości 15	745,84	16 + 1
	RAZEM	1134,84	16 + 1

1.8.4. Wykaz lokali użytkowych w budynkach Miasta Kostrzyn nad Odrą

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Ilość lokali
1	2	3	4
1	Kopernika 1	1 056,50	2
2	Kościuszki 3	424,40	5
3	Mickiewicza - toaleta na targowisku	44,23	1
4	Zielona 8 - garaże	417,32	2
5	Graniczna3	133,35	1
	RAZEM	2075,8	11

1.8.5. 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

1.8.6. 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	20	
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. Kutrzeby	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	

1.9. Pozostałe ustalenia:

- 1.9.1. 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).
- 1.9.2. Wykonawca** będzie przekazywał przedstawicielowi UM Kostrzyn aktualne dane o wykonanych pracach, nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu.
- 1.9.3. Wykonawca** zapewni całodobowy kontakt telefoniczny z osobą pełniącą dyżur pogotowia technicznego.