

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

Przedmiot umowy stanowi cykliczne **wykonywanie** następujących usług:

- **bieżąca konserwacja** części nieruchomości wspólnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Kręta 39 w Zielonej Górze oraz terenu zewnętrznego – prace winny być wykonywane w dni powszednie w godzinach 7.00 – 15.00;
- **pogotowie techniczne** obejmujące natychmiastowe zabezpieczenie przed skutkami powstałych awarii i możliwie szybkie wykonanie napraw oraz usunięcie przyczyn awarii w lokalach, pomieszczeniach ogólnodostępnych i na terenie zewnętrznym: w dni powszednie - w godzinach 15.00 – 7.00 dnia następnego, w dni świąteczne i wolne od pracy – 24 godziny na dobę. Numer telefonu wskazany jako numer pogotowia technicznego.

Zakres usług objęty pogotowiem technicznym:

- usługi dotyczące instalacji – c.o., c.w., z.w., kan.;
 - usługi dotyczące instalacji i urządzeń elektrycznych;
 - usługi stolarsko-szklarskie;
 - usługi ślusarskie;
 - roboty dekarские.
- **utrzymanie w czystości części wspólnych wewnątrz budynku**, a także terenu wokół budynku, w tym tereny zielone, chodniki, ciągi pieszo – jezdne łącznie z odśnieżaniem; podstawowe sprzątanie winno być dokonywane w miarę potrzeby, we wszystkie robocze dni tygodnia, z częstotliwością określoną w tabeli „**HARMONOGRAM PRAC**”;
 - **inne obowiązki**, w tym:
 - a) dokonywanie odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierzy na zgłoszenie Zamawiającego oraz doręczanie za pokwitowaniem wszelkiej korespondencji kierowanej od Zamawiającego do mieszkańców (również w godzinach popołudniowych).
 - b) bezzwłocznego zawiadomienia Zamawiającego lub właściwych służb technicznych o dostrzeżonych uszkodzeniach technicznych oraz wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych.
 - c) zawiadomienia Zamawiającego o rażących lub uporczywych wypadkach naruszenia przez mieszkańców Regulaminu Porządku Domowego.
 - d) bezzwłocznego zawiadomienia Zamawiającego o stwierdzonych faktach niewykonywania obowiązków przez jednostki zajmujące się wywozem nieczystości.

BIEŻĄCA KONSERWACJA

Wykonawca ma obowiązek bieżącego wykonywania prac konserwacyjnych w następujących zakresach:

1. INSTALACJE SANITARNE

a) NA INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA:

- usuwanie przecieków na instalacji c.o.;
- wymiana niesprawnych zaworów grzejnikowych w ilości nie większej niż ilość grzejników w jednym mieszkaniu;
- wymiana pojedynczych uszkodzonych grzejników;
- regulacja i kryzowanie instalacji c.o. w ilości nie większej niż jeden pion mieszkań jednorazowo;
- regulacja przy zaworach termostatycznych,
- regulacja i wymiana zaworów podpionowych (zasilanie i powrót jednorazowo);
- wymiana zaworów odpowietrzających;
- drobne prace remontowe w zakresie malowania, uzupełniania izolacji termicznej, wymiany odcinków rur (do 2 mb);
- konserwacja, drobne naprawy i regulacja urządzeń przepływowych;
- uzupełnienie zładu instalacji c.o.;
- odpowietrzenie instalacji i grzejników;
- wymiana uszkodzonych liczników c.o.;

b) NA INSTALACJI CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY (obejmuje instalacje od zaworu głównego do podejścia do urządzeń odbiorczych):

- wymiana uszkodzonych wodomierzy z.w. i c.w.;
- wymiana uszkodzonych zaworów odcinających i regulacyjnych;
- wymiana uszkodzonych bądź przeciekających elementów, kształtek;
- wymiana ciekących rur (do 2 mb);

- usuwanie przecieków na złączkach przy zaworach grzejnikowych i podpionowych instalacji cwu;
 - uzupełnienie brakującej lub uszkodzonej instalacji termicznej;
 - uzupełnienie brakujących zawieszni, uchwytnów itp.;
 - regulacja zaworów podpionowych c.w.;
 - czyszczenie sit i filtrów;
- c) **NA INSTALACJI KANALIZACYJNEJ I DESZCZOWEJ** (obejmuje instalacje od przykanalika do rury wywiewnej):
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnej (bez podejść do mieszkań);
 - czyszczenie osadników deszczowych;
 - czyszczenie osadników ulicznych, wpustów podłogowych i kratek ściekowych;
 - wymiana odcinków rur (do 2 mb);
- 2. USŁUGI STOLARSKO – SZKLARSKIE** (obejmują pomieszczenia ogólnodostępne i teren zewnętrzny):
- szklenie ram okiennych w pomieszczeniach ogólnodostępnych;
 - naprawa i regulacja elementów stolarki okiennej i drzwiowej;
 - wymiana pojedynczych drzwi wewnętrznych w pomieszczeniach ogólnodostępnych;
 - konserwacja i wymiana uszkodzonych ławek, poręczy, barierek;
- 3. USŁUGI ŚLUSARSKIE** (obejmują pomieszczenia ogólnodostępne i teren zewnętrzny):
- naprawa i wymiana zamków, klamek, rygli, zawiasów, samozamykaczy, itp.;
 - naprawa poręczy, krat, ościeżnic, drzwi, znaków i urządzeń drogowych;
 - okresowe oliwienie elementów ruchomych;
 - drobne prace spawalnicze;
- 4. INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRYCZNE** (obejmuje instalacje od szafy rozdzielczej BEN do licznika Właściciela oraz obwody administracyjne):
- wymiana i uzupełnianie żarówek;
 - wymiana uszkodzonych włączników elektrycznych;
 - wymiana oraz załączanie bezpieczników;
 - ustawianie i wymiana sterowania oświetlenia i osprzętu elektrycznego w częściach wspólnych nieruchomości;
 - wymiana i uzupełnienie uszkodzonych kloszy, plafonier, tabliczki z nr domu itp.;
 - wymiana przepalonych złączy oraz przewodów elektrycznych (do 2 mb);
- 5. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE** (obejmuje pomieszczenia ogólnodostępne i teren zewnętrzny):
- uzupełnianie ubytków tynków (do 2 m²);
 - uzupełnianie brakujących płytek elewacyjnych, posadzkowych;
 - drobne roboty malarskie (do 2 m²);
 - drobne naprawy murków oporowych;
 - uzupełnianie brakujących płytek chodnikowych lub bruku na terenie nieruchomości wspólnej;
 - inne drobne roboty murarskie, tynkarskie, malarskie i dekarские w zakresie nieruchomości wspólnej;
- 6. ROBOTY DROGOWE:**
- malowanie poziomych oznaczeń drogowych;
 - montaż nowych znaków i urządzeń drogowych, słupków, kwietników itp.;
- 7. ROBOTY DEKARSKIE:**
- wymiana i uzupełnianie brakujących lub uszkodzonych rynien lub rur spustowych;
 - usuwanie przecieków z połaci dachowych;
 - wymiana pojedynczych dachówek, opierzeń;
- 8. USŁUGI INNE:**
- wywóz przedmiotów wielkogabarytowych;
 - niezwłoczne usuwanie sopli lodu;
 - zabezpieczanie piasku do akcji „zima”;
 - uzupełnienie skrzyń na piach;
 - konserwacja i wymiana koszy parkowych;

POGOTOWIE TECHNICZNE

1. **pogotowie techniczne** obejmuje natychmiastowe zabezpieczenie przed skutkami powstałych awarii i możliwie szybkie wykonanie napraw oraz usunięcie przyczyn awarii w lokalach, pomieszczeniach ogólnodostępnych i na terenie zewnętrznym: w dni powszednie - w godzinach 15.00 – 7.00 dnia następnego, w dni świąteczne i wolne od pracy – 24 godziny na dobę;
2. Pogotowie techniczne winno działać w dni powszednie w godzinach **15.00 – 7.00** dnia następnego, w dni świąteczne i wolne od pracy 24 godziny na dobę pod wskazanym numerem telefonu.

3. Zakres usług objęty przygotowaniem technicznym:
- usługi dotyczące instalacji – c.o., c.w., z.w., kan.;
 - usługi dotyczące instalacji i urządzeń elektrycznych;
 - usługi stolarsko-szklarskie;
 - usługi ślusarskie;
 - roboty dekarские.

Niezwłocznie po opadach śniegu należy odśnieżyć chodniki ciągi pieszo – jezdne oraz posypać je piaskiem a w razie potrzeby sku nagromadzony lód. Należy również zabezpieczyć chodniki, ciągi pieszo – jezdne od śliskości powstałej w wyniku gołoledzi. W przypadku długotrwałych (wielogodzinnych) opadów śniegu, usługa świadczona będzie dwa razy dziennie w godzinach od 6⁰⁰ do 20⁰⁰ całotygodniowo, tak aby możliwe było bezpieczne przemieszczanie się pojazdów i osób.

HARMONOGRAM PRAC

Zakres prac	tydzień	miesiąc	rok
Zamiatanie powierzchni klatek schodowych	x3 (pn., śr., pt.)		
Zamiatanie schodów i korytarzy piwnicznych	x1		
Utrzymanie czystości części wspólnych wewnątrz budynku	x3		
Sprzątanie pomieszczeń technicznych		x1	
Czyszczenie na mokro kurzu ze skrzynek na listy, wszelkich skrzynek technicznych, parapetów okiennych, balustrad schodowych, grzejników, rur, gablot informacyjnych, usuwanie pajęczyn	x1		
Mycie powierzchni klatek schodowych	x1 (śr.)		
Mycie podłóg przy drzwiach wejściowych do budynku i piwnicy	x2 (pn., pt.)		
Mycie lamperii, mycie kloszy oświetleniowych	według potrzeb		
Mycie okien z ramami i parapetami na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku			x2
Mycie drzwi wejściowych do budynku wraz z ościeżami, mycie drzwi do pomieszczeń wspólnych	według potrzeb		
Usuwanie z budynków i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Zamawiającego	według potrzeb		
Opróżnianie koszy na śmieci i wnoszenie śmieci do pojemników w pergolach śmietnikowych	według potrzeb		
Zamiatanie chodników, ciągów pieszo – jezdnych	na bieżąco		
Sprzątanie terenu wokół budynku, czyszczenie z zanieczyszczeń (papiery, niedopałki itp.)	na bieżąco		
Grabienie (zamiatanie) liści z terenów zewnętrznych wraz z utylizacją	według potrzeb		
Dowóz piasku do akcji zima i uzupełnianie skrzyń na piach (bez materiału)	według potrzeb		
Wywózka przedmiotów o dużych gabarytach (bez utylizacji)	według potrzeb		
Nawożenie (bez materiału)	2 x rok		
Podlewanie terenów zielonych	według potrzeb		
Koszenie trawy (bez kosztów utylizacji)	w miarę potrzeb – na każde wezwanie Zamawiającego		
Przycinanie drzewek i krzewów, pielenie, odchwaszczanie, opryski (bez materiału)	według potrzeb		