

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

„ŚWIADCZENIE USŁUGI POGOTOWIA TECHNICZNEGO DLA OBIEKTÓW ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W SUWAŁKACH TBS SP. Z O.O.”

Okres realizacji zamówienia: 1 rok od 01.09.2021

I. OGÓLNY ZAKRES USŁUG:

A. Sposób świadczenia usługi pogotowia technicznego:

1) przyjmowanie i rejestracja zgłoszeń o awariach, dojazd do miejsca awarii, ustalenie przyczyn powstania awarii, usunięcie awarii lub wykonanie zabezpieczenia do czasu usunięcia awarii oraz określenie zakresu rzeczowego niezbędnych do wykonania robót celem przywrócenia sprawności instalacjom, urządzeniom, obiektom po usunięciu awarii oraz niezwłoczne przekazanie tych informacji Zamawiającemu;

2) Wykonawca niezwłocznie, tj.: między godz. 07:00 a godz. 07:30 następnego dnia roboczego po otrzymaniu zgłoszenia/eń o awarii/ach przekazuje Zamawiającemu drogą mailową raport zgłoszeń o awariach, który winien zawierać przede wszystkim:

a) datę i godzinę zgłoszenia;

b) dane zgłaszającego;

c) adres awarii;

d) krótki opis awarii (dane, rodzaj awarii – ogólnobudowlana, elektryczna, sanitarna);

e) datę i godzinę usunięcia awarii,

f) informację o sposobie usunięcia awarii lub sposobie zabezpieczenia awarii;

g) potwierdzenie usunięcia awarii lub wykonania zabezpieczenia (przez osobę zgłaszającą - lokatora, Straż Miejską, Policję, Straż Pożarną lub inne właściwe służby – jeżeli jest to możliwe);

h) określenie zakresu rzeczowego niezbędnych do wykonania robót celem przywrócenia sprawności instalacjom, urządzeniom, obiektom po usunięciu awarii;

i) podpis osoby dokonującej czynności usunięcia lub zabezpieczenia awarii.

3) zgłoszenia awarii, o których mowa w pkt 1) mogą być dokonywane w szczególności przez: mieszkańców i użytkowników budynków/lokali, pracowników Zamawiającego, pracowników Straży Miejskiej, Policji, Straży Pożarnej, Urzędu Miasta, PINB, Centrum Zarządzania Kryzysowego w UM, osoby postronne, które zauważyły awarię, itp.;

- 4) w przypadkach, gdy zaistnieją wątpliwości, co do zasadności zgłoszenia, Wykonawca konsultuje zgłoszenie z osobą upoważnioną przez Zamawiającego,
- 5) w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności zagrożenia katastrofą budowlaną, pożarem, wybuchem, porażeniem prądem elektrycznym, zalaniem albo zatruciem gazem, osoby wykonujące usługę pogotowia technicznego są obowiązane niezwłocznie zabezpieczyć miejsce występowania zagrożenia oraz zgłosić ten fakt przedstawicielowi ZBM w Suwałki TBS Sp. z o.o. oraz odpowiednim służbom (Straż Pożarna, Policja, Pogotowie Ratunkowe, Pogotowie Energetyczne, Pogotowie Gazowe, Pogotowie Ciepłownicze, Pogotowie Wodociągowe, itp.);
- 6) w przypadkach wymagających powiadamiania służb ratunkowych, o których mowa powyżej Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z odpowiednimi służbami, jeżeli zachodzi taka konieczność, w tym do zabezpieczania miejsca w trakcie akcji ratunkowej i po jej zakończeniu (Zamawiający upoważnia Wykonawcę do podpisywania protokołów przejęcia miejsca objętego akcją ratowniczą);
- 7) w przypadku konieczności wezwania służb Pogotowia Gazowego, Ciepłowniczego, Energetycznego, Wodociągowego Wykonawca samodzielnie dokonuje zawiadomienia tych służb;
- 8) Wykonawca dokonuje wszelkich zgłoszeń i uzgodnień z dostawcami mediów, stosownymi urzędami lub instytucjami niezbędnymi dla przeprowadzania prac w celu usunięcia awarii.

B. Godziny pracy – dyżuru pogotowia technicznego:

1. Usługa świadczona będzie codziennie, tj.:

- a) w dni robocze od poniedziałku do piątku od godz. 15:00 do godz. 07:00 następnego dnia roboczego.
- b) w dni wolne od pracy, niedziele i święta całodobowo do godziny 07:00 pierwszego dnia roboczego po dniach wolnych, niedzieli i świętach.

2. Wykonawca przystąpi do bezpośredniego usuwania awarii w miejscu zdarzenia w czasie nie dłuższym niż **do 1 godziny** od chwili otrzymania zgłoszenia.

C. Wymagania techniczno – organizacyjne:

1. Dla celów realizacji przedmiotu umowy Wykonawca uruchamia i utrzymuje przez cały czas trwania umowy telefon komórkowy dla przyjmowania zgłoszeń o awariach, w czasie, o którym mowa w pkt B. powyżej.
2. Pracownicy Wykonawcy świadczący czynności pogotowia technicznego, podczas usuwania awarii powinni posiadać przy sobie wydany przez Zamawiającego dokument upoważniający do wstępu do budynków i lokali zarządzanych przez Zamawiającego.

3. Wykonawca zabezpiecza dla realizacji usługi środki ochrony osobistej, odzież roboczą, samochód/y do przewozu pracowników i sprzętu, przyrządy kontrolno-pomiarowe, narzędzia, materiały i sprzęt w zakresie niezbędnym dla wykonania przedmiotu umowy.

4. Wykonawca, każdą zgłoszoną awarię zobowiązany jest odnotowywać w rejestrze zgłoszeń, który winien zawierać:

a) liczbę porządkową zgłoszenia,

b) miejsce awarii,

c) datę i godzinę przyjęcia zgłoszenia,

d) dane personalne osoby przyjmującej zgłoszenie,

e) krótki opis awarii (dane),

f) imię i nazwisko zgłaszającego/nazwę jednostki – Straż Pożarna, Straż Miejska, Policja itp.,

g) datę i godzinę usunięcia awarii,

h) informację o sposobie usunięcia awarii lub sposobie zabezpieczenia awarii, rodzaju zużytego materiału.

5. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia, w każdym miesiącu świadczenia usługi, pisemnych protokołów z wykonach usług pogotowia technicznego, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do umowy. Protokoły winny być podpisane czytelnie przez upoważnionych pracowników Zamawiającego i Wykonawcy. Zaakceptowane przez Zamawiającego ww. protokoły stanowią podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktur VAT.

6. Prace związane z wykonywaniem usługi winny być wykonywane zgodnie z przepisami i zasadami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną i technologią zawartą w Polskich Normach dotyczących budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej.

7. Wszystkie materiały użyte przez Wykonawcę muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane. Zastosowane materiały muszą być nowe i posiadać atesty lub być zgodne z obowiązującymi polskimi normami. Wykonawca użyje do wykonania zamówienia materiały, gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie celowi określonemu w zamówieniu oraz umowie. Ryzyko użycia materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na Wykonawcy. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu w dokumenty dotyczące używanych do usuwania awarii materiałów, w szczególności atestów, certyfikatów zgodności i innych dokumentów potwierdzających dopuszczenie do obrotu tych materiałów.

8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za straty spowodowane przez niego, jego pracowników i/lub osoby przy pomocy, których Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy wskutek niewłaściwego wykonania czynności przy usuwaniu awarii lub zaniechania prac

9. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności usuwania awarii przy pomocy pracowników o kwalifikacjach i doświadczeniu zawodowym umożliwiającym ich wykonanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

II. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES USŁUG:

Działaniami pogotowia technicznego objęte są nieruchomości określone w Załączniku nr 2 do umowy, w tym tereny przyległe do nieruchomości, lokale mieszkalne i użytkowe, części wspólne nieruchomości, w zakresie obciążającym Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611), oraz Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2021 poz. 1048), poprzez podjęcie nw. prac:

A. BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA - części wspólne budynku w tym dach, poddasza, elewacja, przedsionki i klatki schodowe wraz z korytarzami, zejścia do piwnic z korytarzami oraz pomieszczenia do wspólnego użytku (suszarnie, wózkownie, rowerownie, pomieszczenie techniczne, itp.) :

1. Wszelkie czynności związane ze zdarzeniami wymagającymi natychmiastowej interwencji obejmujące zabezpieczenie awarii i usuwanie zagrożeń, w tym wyznaczenie stref niebezpiecznych poprzez odgradzanie terenu taśmą ostrzegawczą, a także zapobieganie bezpośrednim zagrożeniom życia, zdrowia mieszkańców oraz uszkodzeniu mienia.
2. Skuwanie odspojonych (luźnych) tynków lub cegieł elewacji stwarzających zagrożenie dla ludzi (w razie konieczności wraz z zapewnieniem pracy zwyżki) w celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia.
3. W przypadku wystąpienia zalań domów, zabezpieczenie miejsca nieszczelności.
4. W przypadku uszkodzenia dachu zabezpieczanie pomieszczeń przed zalaniem poprzez rozłożenie folii.
5. Awaryjne czyszczenie osadników wpustów i kratek deszczowych.
6. Zabezpieczanie zapadlisk.
7. Awaryjne otwieranie lokali mieszkalnych w asyście odpowiednich służb w celu usunięcia awarii oraz zabezpieczanie wejść do lokali za pomocą kłódek, skobli, desek lub płyt.

8. Zabezpieczenie otworów po kratkach świetlikowych.
9. Awaryjny demontaż uszkodzonych elementów metalowych.
10. Zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych uszkodzonych w wyniku awarii lub wandalizmu (wyjęcie szyby i wstawienie płyty)
11. Awaryjne zabezpieczenie kominów (demontaż luźnych warstw) stanowiących bezpośrednie zagrożenie.
12. Zabezpieczenie lokalu i/lub budynku po pożarze.
13. Zabezpieczenie miejsc niebezpiecznych, ubytków chodnika, zapadnięcia drogi, podwórza, powstałych np. po silnej ulewie.
14. Zabezpieczenie lub demontaż wyłazów, rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich oraz ław kominiarskich uszkodzonych w wyniku awarii.
15. Zabezpieczenie lub usunięcie zgłoszonych nieprawidłowości dotyczących części użytku wspólnego tj. klatek schodowych (biegi schodowe), piwnic, strychów oraz obejść budynków powstałych w wyniku awarii.

B. BRANŻA ELEKTRYCZNA – od zabezpieczenia głównego budynku do tablicy mieszkaniowej/lokalowej

1. Ustalenie miejsca i zakresu awarii.
2. Usuwanie przerw, zwarć w tablicach oraz instalacjach na części wspólnej budynków mieszkalnych i użytkowych (klatki schodowe, piwnice, strychy).
3. Mocowanie zwisających i stanowiących zagrożenie przewodów elektrycznych.
4. Awaryjna wymiana niesprawnego, zagrażającego życiu i zdrowiu użytkowników lokali osprzętu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w tym wymiana wyłączników, łączników, zabezpieczeń nadprądowych, wkładek topikowych, puszek rozgałęźnych.
5. Naprawa tablic licznikowych, a w szczególności ich mocowanie.
6. Tymczasowe zabezpieczenie ciągłości zasilania lokali poprzez wykonywanie podłączeń instalacji elektrycznej w zakresie koniecznym w celu usunięcia awarii.
7. Uzupełnienie oświetlenia zewnętrznego w ciągach ruchów pieszych, w miejscach często uczęszczanych i niebezpiecznych np.: schody, podjazdy, przejścia, bramy wjazdowe (w okresie jesień -zima).
8. Tymczasowe zabezpieczenie ciągłości zasilania lokali poprzez wymianę przewodów instalacji elektrycznej do 10 mb.
9. Wykonanie zabezpieczeń uszkodzonych instalacji elektrycznych przed dostępem osób niepowołanych.

10. Zgłaszanie Zamawiającemu informacji o stanie instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych pod względem konieczności wykonania napraw instalacji w celu całkowitego usunięcia zagrożenia pożarowego i porażenia prądem oraz stanu przewodów, zabezpieczeń, szafek licznikowych, bezpiecznikowych i puszek elektroinstalacyjnych.

11. Sprawdzanie instalacji elektrycznej w przypadku zaistnienia podejrzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej, wykonanie dokumentacji fotograficznej nielegalnego podłączenia i przekazania jej wraz z raportem, o którym mowa w pkt I.A.2) oraz wykonanie likwidacji nielegalnego podłączenia.

12. W przypadku awarii w lokalach ustalanie przyczyn awarii i jej usunięcie, a w przypadku, gdy usunięcie awarii obciąża najemcę odłączanie zasilania do lokalu mieszkalnego na głównej tablicy bezpiecznikowej lub na własne ryzyko usuwanie ich za zgodą najemcy lub właściciela lokalu na jego koszt.

13. Wykonawca nie będzie świadczył usług w zakresie instalacji teletechnicznych z wyłączeniem przywrócenia zasilania do wzmacniaczy, szaf rakowych itp.

C. BRANŻA SANITARNA:

C.1. Instalacja wodna – od wodomierza głównego do pierwszego zaworu w lokalu

1. Likwidacja wycieków wody w budynkach mieszkalnych w tym uszczelnienie złączy z założeniem obejmy naprawczej, wymiana drobnych elementów instalacji wodnej w tym zaworów, złączek, kolanek, zaślepek, korków, śrubunków, trójników i rur do 2,5 mb. W przypadku konieczności wymiany nieszczelnego wodomierza koszt ponoszony odrębnie przez Właściciela lokalu.

2. W przypadku poważniejszej awarii lub niemożności natychmiastowego usunięcia awarii na instalacji wodnej w budynku zamknięcie zaworu głównego.

3. W przypadku wycieków wody przed wodomierzem głównym budynku na rurociągach, niezwłoczne zgłoszenie tego wycieku dyspozytorowi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zamawiającego.

4. W okresie zimowym rozmrażanie instalacji wodociągowej.

C.2. Instalacja kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa) – od studni rewizyjnej z pionami i poziomami w budynku

1. Miejscowe uszczelnianie instalacji na pionach głównych oraz poziomach kanalizacyjnych w razie przecieków;

2. Wymiana drobnych elementów instalacji kanalizacyjnej w tym złączek, kolanek, trójników i rur do 2,5 mb..

3. Awaryjne zabezpieczenie brakujących lub zniszczonych nakryw studzienek przepływowych i osadników;
4. Ręczne udrażnianie pionów głównych i poziomów kanalizacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych oraz czyszczenie studni kanalizacyjnych i osadników;
5. Awaryjne ciśnieniowe udrażnianie poziomów;
6. W przypadku niedrożności głównego ciągu kanalizacji ulicznej niezwłoczne powiadomienie o tym fakcie dyspozytora Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach Sp. z o.o. oraz Zamawiającego;
7. W okresie zimowym rozmrażanie instalacji kanalizacyjnej.

C.3. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej - instalacja centralnego ogrzewania – całość instalacji od wymiennika/ rozdzielacza, instalacja ciepłej wody użytkowej - od wodomierza głównego do pierwszego zaworu w lokalu

1. Zabezpieczenie przecieków i nieszczelności na instalacji wewnętrznej budynku, w tym w lokalach (odcięcie dopływu do grzejnika, odcięcie dopływu czynnika grzewczego do pionu).
2. W wypadku poważniejszej awarii zamknięcie zaworu i wykonanie czynności zapobiegawczych przed dalszymi skutkami awarii.
3. W przypadku mieszkaniowych stacji wymiennikowych w ramach pogotowania wymiana uszczelek, wężyków. Koszty wymiany bloków grzewczych, zaworów typu regler itp. ponoszone oddzielnie przez Właściciela.
3. Współpraca z dostawcą ciepła w celu synchronizacji pracy źródła ciepła z instalacją odbiorczą.

K I E R O W N I K
Działu Eksploatacji

Jacek Tomaszewski