

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRAC OBJETYCH ZAPROSIENIEM O WSPÓŁPRACĘ

Przedmiot zamówienia obejmuje:

1) prace budowlano-instalacyjnych:

Bieżąca konserwacja i wymagane naprawy o charakterze budowlanym/installacyjnym (budynki oraz tereny przynależne w tym place zabaw, chodniki i pozostała infrastruktura nieruchomości), instalacji sanitarnych WOD-KAN, instalacji gazowych oraz instalacji ciepłowniczych od punktu poboru. Ryczałt zawiera sprawdzenie przyczyn wystąpienia usterek oraz sporządzenie stosownych protokołów po oględzinach względnie naprawach (instalacja wod-kan oraz gazowa).

2) prace elektryczne:

Bieżąca konserwacja i wymagane naprawy instalacji elektrycznych (w tym oświetleniowych) w zakresie części wspólnych nieruchomości od głównego złącza obiektu (wyłączając instalacje domofonowe oraz bramy i szlabany).

1) szczegółowy- zakres robót budowlano-instalacyjnych

- bieżący nadzór i konserwacja nad instalacją gazową wewnątrz budynków od zaworu głównego, w tym usuwanie w trybie pilnym wszystkich zgłaszanych ulotów na połączeniach gwintowanych polegające na wymianie zaworów, dokręceniu lub rozkręceniu, uszczelnieniu szczeliwem i ponownym skręceniu bez wymiany ruraru i kształtek, wymagane próby szczelności, uruchomienia instalacji i sporządzenie odpowiednich protokołów szczelności instalacji gazowej.

***prace polegające na wymianie odcinków instalacji gazowej będą rozliczane osobnym kosztorysem powykonawczym.**

- bieżące przeglądy, naprawy i utrzymanie instalacji centralnego ogrzewania, w tym odpowietrzenia instalacji wewnątrz lokali, grzejników i centralne oraz jej opróżnianie i napełnianie, wymiany zaworów na instalacji i zaworów grzejnikowych, wymiany głowic termostatycznych, wymiany odpowietrzników automatycznych, wymiany grzejników, wymiany korków żeliwnych grzejnika, uszczelnienie złącza gwintowanego c.o., uzupełnienie otulin rur instalacji.

- bieżące przeglądy, naprawy i utrzymanie instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w zakresie części wspólnej instalacji, w tym badania ciśnienia wody przed lokalami, wymiana uszkodzonych zaworów (przelotowych, czerpalnych), wymiana liczników zw. i cwu., uzupełnienie otulin instalacji cw., uszczelnienie drobnych wycieków z instalacji i zaworów, uruchamianie zaworów pod pionowych w zakresie zapewniającym ich pełną gotowość techniczną.

- Sprawdzenie przyczyn zalania lokali oraz sporządzenie stosownych notatek.

- bieżące utrzymanie i naprawy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w zakresie przynależnym do Administracji, w tym czyszczenie i udrażnianie wpustu, podejścia i rurociągu, wymianę odcinka pionu niezabudowanego w mieszkaniu, kamerowanie pionu do 20mb (zapis na nośniku pamięci cyfrowej), czyszczenie gajgera z udrożnieniem rury odpływowej, wypompowanie wody/ścieków z pomieszczeń oraz uszczelnianie elementów kanalizacji.

*** czyszczenie całych pionów kanalizacji sanitarnej z dachu będzie rozliczane, jako osobne zlecenie zgodnie z obowiązującymi stawkami dla budynków niskich i wysokich.**

- bieżącą konserwację i punktową naprawę dachów, uszczelnianie pęknięć, naprawę uszkodzeń kominów i dylatacji (za punktową naprawę należy rozumieć naprawę do 2m² w jednym miejscu), wymianę lub naprawę siatek przy kominach oraz obróbek blacharskich dachu.

- drobne naprawy tynków wewnętrznych i zewnętrznych ścian i sufitów oraz prace malarskie (do 3m²)

- punktowe naprawy dróg i chodników (do 3m²) należących do zasobów Osiedla oraz odnowienie, wymianę lub montaż znaków drogowych
- konserwację, naprawę bądź wymianę oraz regulację samozamykaczy wraz z regulacją drzwi wejściowych na klatkę schodową, dopasowanie i prostowanie drzwi, naprawa lub wymiana i regulacja zawiasów, klamek, zamków i wkładek drzwi będących wyposażeniem części wspólnych obiektu, naoliwienie okuć okiennych i drzwiowych
- konserwację i drobne naprawy wiat śmietnikowych(wkładki, zamki, zawiasy drzwi, uzupełnienie braków siatek), urządzeń rekreacyjnych (ławki, piaskownice, huśtawki), wywóz gruzu, liści i gałęzi oraz rzeczy wielkogabarytowych (nieobjętych usługami komunalnymi).
- bieżącą konserwację i utrzymanie w należytym stanie technicznym pomieszczeń hydroforni wraz z wyposażeniem (urządzeń hydroforowych) z wyłączeniem urządzeń i instalacji hydroforowych objętych serwisem wynikającym z odrębnej umowy.
- naprawę i szklenie okien i drzwi klatek schodowych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku zlokalizowanych na poziomie i ponad poziomem piwnicy
- wykonanie napraw wyposażenia obiektów i zamontowanych w nich urządzeń obejmujących prace stolarskie, ślusarskie i ogólnobudowlane.
- dojazd/dojście do nieruchomości pracowników wykonawcy oraz transport niezbędnych do wykonania prac narzędzi, sprzętu (w tym ciężkiego jak sprzęt spawalniczy, przepycharka mechaniczna, wysokie drabiny itp.) i materiałów.
- przekazanie techniczne (protokołem zdawczo-odbiorczym) objętych umową zasobów w przypadku zmiany wykonawcy świadczącego usługi konserwacji zasobów, przekazanie dostępu do zasobów, w tym kluczy i pilotów

Wraz z wyżej wymienionymi pracami ryczałt obejmuje:

- wymiana wodomierza, plombowanie wodomierza i spisanie protokołu z tej czynności w dwóch egzemplarzach
- użycie zamrażarki do instalacji c.o. wraz z transportem
- odpowierzenie instalacji cyrkulacji ciepłej wody użytkowej
- montaż lub wymiana koszyka na reklamy bądź tablicy ogłoszeń
- wymiana sztachet ogrodzeniowych (bez malowania)
- udrożnienie komory zsykowej
- montaż słupka drogowego (biało-czerwony)
- wymiana deski w ławce (bez malowania)
- demontaż i ponowny montaż/wymiana muszli WC ze spluczką/wymiana spluczki
- wymiana uszczelki w drzwiach wejściowych
- naprawa, wymiana lub montaż nowej stopki drzwi wejściowych
- czyszczenie kratak przed wejściem
- montaż kosza na śmieci, ławki lub tabliczki informacyjnej (np. „posprzątaj po swoim pupilu”)
- wymiana zamka w skrzynce na listy
- wywóz elektrośmieci (ryczałt nie obejmuje kosztów utylizacji)
- wywóz gruzu poremontowego do 1 tony/miesiąc (ryczałt nie obejmuje opłaty za wysypisko)
- wyniesienie gabarytów przed wiatę śmietnikową z części wspólnych
- wymiana skrzyni na piach bądź przeniesienie jej w inne miejsce
- uszczelnienie złącza gwintowanego, wymiana uszczelki w zaworach (przelotowym i czerpalnym), montaż opaski GEBO
- wymiana zaworu w pisuarze, naprawa/wymiana baterii, wymiana podgrzewacza/bojlera (dotyczy lokali użytkowych i pomieszczeń wspólnych nieruchomości)
- wymiana odcinka rury miedzianej (do 3mb- jedno miejsce)
- zabezpieczenie zaworów zewnętrznych na zimę
- wymiana pompy c.w.u., c.o., odwadniającej

- uprzątnięcie daszków nad wejściami , osadzenie kratki wentylacyjnej, montaż kolców, wymiana uszkodzonych płytek na schodach (do 1m²)

*** Ryczałt nie obejmuje kosztów materiałowych, które wykonawca przedstawiał będzie w postaci faktur Vat wraz z miesięcznym zestawieniem wykonanych prac do 15 dnia następnego miesiąca rozliczeniowego.**

2) szczegółowy zakres robót elektrycznych

Bieżący nadzór nad instalacją elektryczną w tym oświetleniową, m.in.:

- bieżąca konserwacja i naprawy elektrycznych tablic rozdzielczych, zabezpieczeń przed licznikowych mieszkań (na klatkach schodowych) wraz z naprawą instalacji odgromowej od poziomu gruntu do pierwszego złącza, wymiana osprzętu elektrycznego tj. żarówek/światłówek, opraw i kloszy oświetleniowych wraz z opisem (nr policyjny), wyłączników, gniazd wtykowych, puszek rozgałęźnych, zasilaczy i bezpieczników, uporządkowanie istniejących instalacji w pomieszczeniach wspólnych i terenach przynależnych(latarnie zewnętrzne nieruchomości itp.), sprawdzenie i ustalenie przyczyn braku napięcia, wymiana wkładek topikowych, włączenie wyłącznika nadprądowego i niezbędne pomiary, sprawdzenie obwodów, regulacje i wymiany czujników pracujących z urządzeniami.

-wymiana uszkodzonych urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach wspólnych i terenach przynależnych nieruchomości

-naprawę uszkodzonych przewodów instalacji elektrycznej z wymianą uszkodzonego odcinka w częściach wspólnych nieruchomości, naprawa/wymiana uszkodzonych elementów tablic rozdzielczych w częściach wspólnych budynków oraz lokalach użytkowych, sprawdzenie możliwości podłączenia dodatkowych urządzeń.

-sprawdzenie przewodów instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i lokalach użytkowych w przypadku zgłoszenia jej niesprawności przez użytkownika lokalu

- dojazd/dojście do nieruchomości pracowników wykonawcy oraz transport niezbędnych do wykonania prac narzędzi, sprzętu (w tym ciężkiego jak wysokie drabiny itp.) i materiałów.

- przekazanie techniczne (protokołem zdawczo-odbiorczym) objętych umową zasobów w przypadku zmiany wykonawcy świadczącego usługi konserwacji zasobów, przekazanie dostępu do zasobów, w tym kluczy i pilotów

*** Ryczałt nie obejmuje kosztów materiałowych, które wykonawca przedstawiał będzie w postaci faktur Vat wraz z miesięcznym zestawieniem wykonanych prac do 15 dnia następnego miesiąca rozliczeniowego.**

****Ryczałt nie obejmuje modernizacji instalacji oraz montażu nowych urządzeń, które to prace będą rozliczane osobnym kosztorysem powykonawczym.**