

Opis przedmiotu zamówienia

„Prowadzenie całodobowego Pogotowia Technicznego w branży sanitarnej w lokalach i budynkach stanowiących mienie Gminy Miejskiej w Chodzieży zarządzanych przez Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież w roku 2024.”

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług prowadzenia całodobowego Pogotowia Technicznego **w branży sanitarnej** w lokalach i budynkach stanowiących mienie Gminy Miejskiej w Chodzieży zarządzanych przez Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież, polegających na usuwaniu i zabezpieczaniu awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, instalacji gazowej oraz usług w zakresie konserwacji w/wym. instalacji.
2. W „Formularzu cenowym” zostały wyszczególnione orientacyjne ilości roboczogodzin usług w budynkach mieszkalnych i usługowych w skali rocznej w oparciu o analizę potrzeb Zamawiającego. Zestawienie to stanowi podstawę do wyliczenia ceny. Zamawiający nie jest zobowiązany do zrealizowania w 100% podanych ilości roboczogodzin.
3. Przez **awarie** Zamawiający rozumie - nagłe, niezamierzone uszkodzenie elementu budynku, instalacji lub urządzenia technicznego, powodujące jego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie, mogące spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników obiektu budowlanego (budynek lub obiektu małej architektury) oraz narazić właścicieli lub najemców na straty materialne. Przez roboty awaryjne – (usuwanie awarii) Zamawiający rozumie – czynności podejmowane przez Wykonawcę polegające na usuwaniu przyczyn i skutków awarii.
4. Przez **usługi konserwacji** Zamawiający rozumie - czynności polegające na wykonywaniu drobnych napraw i remontów (również skutków awarii) poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów i urządzeń.
5. Wykaz adresowy budynków i lokali będących własnością Gminy Miejskiej w Chodzieży zarządzanych przez Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież.
6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji niniejszego zamówienia oraz miejscem wykonywania przedmiotu umowy i nie wnosi do nich uwag.
7. Przedmiot zamówienia określony według kodów Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):
 - 50700000-2 - Usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych
 - 50720000-8 - Usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania
 - 50721000-5 - Obsługa instalacji grzewczych.
8. **Szczegółowy zakres czynności do wykonania przez Wykonawcę:**
 1. **[USUWANIE AWARII]** Czynności pogotowia technicznego **w zakresie usuwania awarii** polegają na przybyciu na miejsce awarii, ustaleniu jej przyczyny, zabezpieczeniu skutków awarii celem uniknięcia nadmiernych szkód w nieruchomościach, określeniu zakresu rzeczowego usunięcia awarii oraz usunięciu drobnych awarii w zakresie branży wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i gazowej w szczególności:

1) Instalacja wodno-kanalizacyjna, ciepłej wody użytkowej i c.o. w budynku:

- a) likwidacja lub zabezpieczenie na części wspólnej miejscowych przecieków instalacji wodnej i kanalizacyjnej wraz z przykanalikiem (do pierwszej studni rewizyjnej na sieci głównej),
- b) likwidacja lub zabezpieczenie miejscowych przecieków przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- c) udrażnianie i przeczyszczenie pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynku do pierwszej studni rewizyjnej na zewnątrz, z wyjątkiem syfonów i kratek ściekowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych, czyszczenie kratek ściekowych w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- d) wymiana zaworów na instalacji wodociągowej na poziomach i pionach,
- e) odmrażanie instalacji,
- f) kontrola i ustalenie przyczyny przecieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- g) zabezpieczenie studzienek kanalizacyjnych w przypadku kradzieży pokryw poprzez wygradzenie taśmą ostrzegawczą i zabezpieczenie otworu w sposób uniemożliwiający wpadnięcie do otworu studzienki (np. poprzez założenie pokrywy betonowej) oraz niezwłoczne założenie właściwej pokrywy na studzienkę,
- h) udrażnianie i przeczyszczenie kanalizacji deszczowej poprzez czyszczenie rury deszczowej z osadnikiem i czyszczakiem,
- i) udrażnianie i czyszczenie kanalizacji sanitarnej wraz z czyszczakiem i syfonem,
- j) usunięcie przecieków na wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej oraz c.o. wewnątrz budynków,
- k) inne roboty o podobnym charakterze nie wykraczające poza zakres awarii,
- l) wymiana elektrycznych podgrzewaczy ciepłej wody użytkowej.

2) Instalacja gazowa w budynku:

- a) niezwłoczne reagowanie na zgłoszenie awarii,
- b) ustalenie miejsca rozszczelnienia instalacji gazowej,
- c) niezwłoczne zgłoszenie awarii do pogotowia gazowego, w przypadku nieszczelności gazomierza,
- d) sprawdzenie miejsca wycieku i zamknięcie dopływu gazu przed odbiornikiem lub przy gazomierzu, w przypadku zgłoszenia ulatniania się gazu w mieszkaniu,
- e) likwidacja przecieku gazu na instalacji do zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym w lokalu,
- f) przeprowadzanie prób szczelności po każdej naprawie oraz sporządzenie protokołów prób szczelności,
- g) wymiana montaż kuchenek gazowych w lokalach mieszkalnych,
- h) inne roboty o podobnym charakterze nie wykraczające poza zakres awarii.

3) Zastępcze wykonanie w imieniu Zamawiającego prac obciążających lokatora

a przez niego zaniechanych (napraw i konserwacji, o których mowa w art. 6b ust. 2 pkt 4,5,7,8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) w zakresie niezbędnym do usunięcia awarii.

2. [USŁUGI KONSERWACJI] Usługi konserwacyjne realizowane w ramach Pogotowia Technicznego obejmują całokształt czynności i prac mających zapewnić właściwy stan techniczny instalacji budynku. Typowe czynności w poszczególnych branżach są następujące:

1) Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- a) usuwanie nieszczelności zaworów przelotowych i odcinających w poziomach, pionach w budynkach i lokalach poprzez: wymianę uszczelki zaworów, wymianę głowic zaworów oraz wymianę kompletnych zaworów,
- b) czynności podejmowane w związku z występującą korozją: założenie opasek uszczelniających, wymianę rur i łączników instalacji, izolacji itp.,
- c) wymiana i naprawa urządzeń i zaworów czerpalnych w pomieszczeniach wspólnych oraz lokalach do ponownego zasiedlenia (pustostanach),
- d) wymiana i montaż wodomierzy, pomp płwakowych,
- e) likwidacja przecieków instalacji kanalizacyjnej poprzez: wymianę lub uzupełnienie uszczelki w kielichach pionów i poziomów, zakładanie opasek uszczelniających,
- a) uzupełnienie lub wymiana dekli rewizyjnych, kratki ściekowych lub pokryw na instalacji kanalizacyjnej,
- b) wymiana podejścia odpływowego bez względu na rodzaj materiału i sposób uszczelniania,
- c) wymiana pionów i odcinków rur kanalizacyjnych,
- d) czyszczenie, naprawa, montaż studzienek kanalizacyjnych, założenie właściwej pokrywy na studzienki kanalizacyjne i wpusty burzowe itp.,
- e) uszczelnianie, likwidacja osadników,
- f) demontaż i montaż elementów osłaniających instalację kanalizacyjną wymaganych do usunięcia awarii,
- g) przepychanie i czyszczenie rur kanalizacyjnych oraz usunięcie zanieczyszczeń powstałych w wyniku awarii kanalizacyjnej,
- h) zamurowanie i otynkowanie otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- i) wymiana urządzeń we wspólnych ubikacjach, montaż urządzeń w lokalach,
- j) wykonywanie innych robót o podobnym charakterze, wyżej nie wymienionych.

2) Instalacja gazowa w budynku - czynności obejmują utrzymanie w pełnej sprawności technicznej wewnętrznej instalacji gazowej w budynku od zaworu głównego do urządzeń odbiorczych (łącznie z urządzeniami), wymiana łączników, wymiana odcinków rur itp.:

- a) usuwanie nieszczelności, wymiana kurków gazowych przy urządzeniach i za gazomierzem,
- b) odłączanie urządzeń gazowych od instalacji w przypadkach koniecznych przy wymianie rur wod. – kan., c.o. itp.,

- c) podłączenie urządzeń gazowych po wykonanych robotach,
- d) sprawdzenie przejść przewodów gazowych przez zewnętrzne ściany budynku,
- e) sprawdzenie stężenia gazu we wnękach gazomierzy, w szczególności połączeń i stanu gazomierzy,
- f) sporządzenie protokołu z przeprowadzonych prób szczelności,
- g) konserwacja i naprawa szafek gazowych lub ich wymiana,
- h) w razie konieczności odcięcie i zaspawanie podejścia pod urządzenie gazowe zamontowane przez najemcę bez zgody wynajmującego,
- i) montaż urządzeń (kuchenek gazowych) w lokalach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia,
- j) zamurowanie i otynkowanie otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- k) wykonywanie innych robót podobnym charakterze, wyżej nie wymienionych.

3) **Instalacja centralnego ogrzewania** (prace dotyczą instalacji wewnętrznej od zaworów progowych w węźle cieplnym, gdy węzeł eksploatowany jest przez Zamawiającego, oraz od zaworów gdy węzeł cieplny jest eksploatowany przez MEC):

- a) usunięcie przecieków na wewnętrznej instalacji c.o. wewnątrz budynków,
- b) sprawdzenie stanu technicznego term grzewczych oraz pieców dwufunkcyjnych w przypadku awarii, klasyfikacja w/w urządzeń do wymiany,
- c) wymiana grzejników,
- d) montaż wkładów kominowych i nasad w przypadku ich braku,
- e) regulacja instalacji cyrkulacyjnej ciepłej wody użytkowej, wymiana pomp cyrkulacyjnych,
- f) przeprowadzanie przeglądów instalacji przed i po sezonie grzewczym,
- g) sprawdzenie raz w roku kotłów pod względem jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowanie do funkcji jaka ma ona spełniać,
- h) wykonywanie innych robót podobnym charakterze, wyżej nie wymienionych.

4) **Obsługa kotłowni w budynkach** Siejaka 25A, Siejaka 25B i Młyńska nr 3:

3. Pozostałe czynności:

1) Zgłaszanie Zamawiającemu:

- a) każdej awarii na w/wym. instalacjach,
- b) o wykrytych samowolnych przeróbkach instalacji w lokalach lub pomieszczeniach gospodarczych;
- c) o zauważonych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazowych c.w.u. i c.o., w tym w wyniku nieuprawnionych działań najemców,
- d) o zastępczym wykonaniu w imieniu Zamawiającego prac obciążających lokatora w zakresie napraw i konserwacji, o których mowa w art. 6b ust.2 ustawy z dnia

21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- 2) Odnotowanie w prowadzonym przez Wykonawcę (dyspozytora pogotowia technicznego) rejestrze zgłoszeń, informacji o awarii m.in. daty przyjęcia zgłoszenia, daty usunięcia, miejsca awarii itp.
9. Pogotowie Techniczne, działa na podstawie zgłoszeń telefonicznych i pisemnych (elektroniczny arkusz zgłoszeń):
- w dni robocze w godzinach od 7.00 do 15.00 - pracowników Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Chodzież lub najemców (mieszkańców) lokali w budynkach objętych umową,
 - w dni robocze w godzinach od 15.00 do 7.00 rano dnia następnego oraz w dni świąteczne i dni wolne od pracy całodobowo - najemców (mieszkańców) lokali w budynkach objętych umową.
10. Pogotowie Techniczne, podejmie działania zabezpieczające niezwłocznie po powzięciu wiadomości o zaistnieniu awarii. Obowiązkiem Wykonawcy w takiej sytuacji jest przyjazd pod wskazany adres w ciągu 0,5 godziny od telefonicznego zgłoszenia awarii, niezwłoczne zabezpieczenie jej przed rozszerzeniem oraz usunięcie jej skutków i przywrócenie do stanu pierwotnego. Interwencja dotycząca nieszczelności gazu jest podejmowana natychmiast po otrzymaniu zgłoszenia, a w przypadku braku możliwości usunięcia awarii Wykonawca przekaże zgłoszenie do Pogotowia Gazowego.
11. Dyspozytor Pogotowia Technicznego zobowiązany jest utrzymywać telefoniczny kontakt z Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Chodzież; dnia następnego (roboczego) do godz. 9.00 zobowiązany jest do przekazania informacji o ważnych awariach zgłoszonych w czasie dyżuru.
12. **Wykonawca zobowiązany jest do posiadania i używania przez cały czas realizacji umowy poczty elektronicznej (adres e-mail).**
13. Zamawiający zastrzega sobie, że prace wykonane, które nie zostały zgłoszone przez Wykonawcę, a także nie uzyskały pisemnej akceptacji kierownika ds. technicznych MZGM, nie będą uwzględnione w rozliczeniu finansowym.
14. Do obowiązków Pogotowia Technicznego należy również:
- 1) podanie:
 - a) numerów telefonów, pod które będą zgłaszane awarie przez mieszkańców oraz Zamawiający będzie mógł zostawić wiadomość w przypadku wystąpienia robót wymagających natychmiastowego przystąpienia do ich wykonania oraz pozostawienia wiadomości o zleceniach do odbioru.
 - b) adresu poczty elektronicznej właściwego do przekazania zleceń.
 - 2) wywieszenia informacji o numerach telefonów zgłoszeniowych na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych i w siedzibie MZGM oraz wyrażenia zgody na zamieszczenie powyższych numerów na stronie internetowej Zamawiającego.
 - 3) przygotowania identyfikatorów dla pracowników bezpośrednio świadczących usługę i przedstawiania ich do uwiarygodnienia przez Zamawiającego.
 - 4) prowadzenie arkusza zgłoszeń awarii, w której dokonywał będzie adnotacji dotyczącej adresu, rodzaju awarii, sposobu jej usunięcia, którą Wykonawca przekazuje do MZGM w ciągu 7 dni po zakończeniu miesiąca.

15. Zamawiający ma prawo kontroli sposobu i jakości wykonanych usług oraz wydawania doraźnych poleceń osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu umowy co do sposobu, kolejności i czasu wykonywanych zadań. Zamawiający ma obowiązek bez zbędnej zwłoki dokonać odbioru robót określonych zleceniem oraz sprawdzić powykonawcze kosztorysy szczegółowe dostarczone przez Wykonawcę.
16. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów p-poż, BHP, Ochrony Środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczaniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego, przy dołożeniu należytej staranności.
17. Wykonawca zobowiązuje się wszystkie usługi zleczone przez Zamawiającego wykonać z własnych materiałów, przy użyciu własnego (lub wynajętego) sprzętu. Materiały i urządzenia stosowane przez Wykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy winny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadać odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp) pozwalające na ich stosowanie. Transport materiałów na miejsce ich wbudowania (wykonania zlecenia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciąża Wykonawcę.
18. Po wcześniejszym uzgodnieniu Wykonawca może wykonać przedmiot umowy z materiałów przekazanych przez Zamawiającego (dotyczy głównie wyposażenia lokali w niezbędne urządzenia sanitarne – baterie, muszle ustępowe, brodziki, umywalki, wanny itp, które mogą pochodzić z odzysku).
19. Wykonawca zobowiązany jest do zapewniania we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów (śmieci, gruzu, itp.) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, o sprzęcie elektrycznym i elektronicznym oraz udokumentowanie tych czynności na żądanie Zamawiającego.
20. Wykonawca ma obowiązek stosowania się do poleceń wyznaczonych przedstawicielami Zamawiającego.
21. Wykonawca gwarantuje zatrudnienie przy realizacji usługi pracowników z odpowiednimi uprawnieniami.
22. Wykonawca nie może zlecić wykonania całości lub części prac określonych w umowie, osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
23. Realizując umowę Wykonawca obowiązany jest reprezentować wobec lokatorów obsługiwanych budynków i lokali, interes Zamawiającego a w szczególności swoją postawą i działaniem tworzyć pozytywny wizerunek Zamawiającego.
24. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe wobec osób trzecich lub za zniszczenie mienia, w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
25. Wykonawca zobowiązuje się wszystkie usługi zleczone przez Zamawiającego wykonać siłami własnymi. Wykonawca odpowiada za działanie i zaniechanie podwykonawców jak za działanie lub zaniechanie własne.