Załącznik nr 1 do umowy nr ……………………………. z dnia …………………………………..

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA**

**Wspólnoty Mieszkaniowe**

**Zakres prac objętych umową obejmuje pełnienie dyżurów pogotowia technicznego, usuwanie awarii, świadczenie stałych usług konserwacyjnych, wykonywanie drobnych remontów oraz napraw bieżących w zakresie instalacji sanitarnych w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez ADM nr 1 w okresie obowiązywania umowy.**

**Kody CPV:**

 **45330000-9 -Roboty instalacyjne wodne, kanalizacyjne i sanitarne**

**45331000-6 -Roboty instalacyjne grzewcze i c.o.**

**45332000-3 -Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne**

**45333000-0 -Roboty instalacyjne gazowe**

1. **Przedmiot zamówienia obejmuje:**
* **całodobowe pełnienie dyżurów pogotowia technicznego**
* **usuwanie awarii, skutków awarii oraz zabezpieczanie nieruchomości przed skutkami awarii**
* **roboty konserwacyjne**
* **wykonywanie napraw bieżących**

**UWAGA:**

Nieruchomość wspólnąstanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali np.: piony wodne i kanalizacyjne, instalacja gazowa, instalacja centralnego ogrzewania, leżaki kanalizacyjne, instalacja kanalizacji deszczowej.

**Mieszkańca lokalu własnościowego obciąża naprawa wszelkich urządzeń i instalacji w mieszkaniu od zaworów głównych oraz utrzymanie ich prawidłowego stanu technicznego. Dotyczy to również niezwłocznego usuwania niedrożności z przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych.**

1. **instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej**

-wymiana odcinków pionów i leżaków

-wymiana, montaż lub wstawienie wodomierzy (bez wodomierzy obsługiwanych przez firmy zewnętrzne – radiowe - zwykłych), trójników, zaworów

-wykonanie lub wymiana podejść do urządzeń pomiarowych i odbiorczych

-usuwanie przecieków instalacji oraz urządzeń będących częścią tych instalacji

-plombowanie wodomierzy wraz z wystawieniem protokołów

-izolacja rurociągów otulinami

-wymiana lub naprawa hydrantów i drzwiczek do zaworów

-sprawdzenie prawidłowości działania instalacji

-odmrażanie rurociągów

-usuwanie awarii powodujących nieprawidłowe działanie instalacji

-inne prace związane z utrzymaniem instalacji we właściwym stanie technicznym, uzupełnianie przebić, przywrócenie do stanu pierwotnego bez okładzin – dotyczy części wspólnych budynku.

1. **instalacja kanalizacyjna i wewnętrzna deszczowa**

-wymiana odcinków pionów i leżaków

-wymiana, montaż lub wstawienie trójników, czyszczaków, klap zwrotnych, itp.

-wymiana kratek ściekowych

-usuwanie przecieków instalacji oraz urządzeń będących częścią tych instalacji

-sprawdzenie prawidłowości działania instalacji

-odmrażanie instalacji

-udrażnianie pionów, leżaków, przykanalików, instalacji deszczowej wew. budynku oraz rur wywiewnych

-usuwanie awarii powodujących nieprawidłowe działanie instalacji

-inne prace związane z utrzymaniem instalacji we właściwym stanie technicznym, uzupełnianie przebić, przywrócenie do stanu pierwotnego bez okładzin – dotyczy części wspólnych budynku.

1. **instalacja gazowa**

-wymiana odcinków pionów i leżaków

-uszczelnienie instalacji wraz z zaworami

-wykonanie lub wymiana podejść do gazomierza lub zaworu

-sprawdzanie szczelności instalacji detektorem gazu

-wykonywanie ciśnieniowych prób szczelności instalacji

-usuwanie awarii powodujących nieprawidłowe działanie instalacji

-sprawdzenie prawidłowości działania instalacji

-awaryjne wyłączenie instalacji

-naprawa lub wymiana skrzynek gazowych zewnętrznych

-inne prace związane z utrzymaniem instalacji we właściwym stanie technicznym, uzupełnianie przebić, przywrócenie do stanu pierwotnego bez okładzin – dotyczy części wspólnych budynku.

1. **instalacja centralnego ogrzewania**

-wymiana odcinków pionów i leżaków

-wymiana, montaż lub wstawienie trójników, zaworów

-usuwanie przecieków instalacji oraz urządzeń będących częścią tych instalacji

-izolacja rurociągów otulinami

-wymiana grzejników – demontaż grzejnika z zaślepieniem instalacji

-wymiana, naprawa lub regulacja zaworów odpowietrzających, zaworów grzejnikowych, głowic termostatycznych, itp.

-odpowietrzanie grzejników i instalacji

-sprawdzenie prawidłowości działania instalacji

-usuwanie awarii powodujących nieprawidłowe działanie instalacji

-inne prace związane z utrzymaniem instalacji we właściwym stanie technicznym, uzupełnianie przebić, przywrócenie do stanu pierwotnego bez okładzin – dotyczy części wspólnych budynku.

1. **W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca obowiązany jest:**
* Pełnić całodobowe dyżury pogotowia technicznego pod telefonem wskazanym w umowie
* W ramach pogotowia technicznego dotrzymać czasu reakcji od zgłoszenia do momentu przystąpienia do usunięcia awarii lub zabezpieczenia awarii w czasie nie przekraczającym 2 godzin od zgłoszenia
* W przypadku wcześniejszego zabezpieczenia usunąć awarię niezwłocznie w następny dzień roboczy
* Prowadzić rejestr zgłoszonych i usuniętych awarii
* Zgłaszać się w siedzibie Zamawiającego raz dziennie (godz. 7:00 – 9:00) w celu odbioru zleceń i uzgodnienia bieżących potrzeb Zamawiającego
* Zlecone prace (poza awariami) remontowe, konserwacyjne i naprawy bieżące wykonać w terminie nie przekraczającym 3 dni roboczych od zgłoszenia, po ustaleniu kolejności ich wykonywania z przedstawicielem Zamawiającego
* W celu prawidłowej realizacji zamówienia, zapewnić personel posiadający odpowiednie przygotowanie zawodowe, w tym posiadający wymagane prawem uprawnienia, jak również wszelkie materiały i sprzęt itp. niezbędne do wykonania przedmiotu umowy.
* Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wykonanie robót zgodnie z przepisami BHP
i P-Pożarowych.
* Użyte do wykonania robót materiały, winny posiadać niezbędne aprobaty i atesty techniczne wydane przez stosowne jednostki aprobujące. Spis jednostek zestawiony został w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 8 listopada 2004 roku w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania.
1. **Weryfikacja zgłoszonych i wykonanych robót w ramach dyżuru pogotowia technicznego**
* O zgłoszonych i wykonanych robotach Wykonawca zawiadamia przedstawiciela Zamawiającego w pierwszy dzień roboczy następujący po dniu wystąpienia awarii. Zgłoszenie dokonywane jest w formie wypełnionej kontrolki zlecenia roboczego podpisanej przez osobę dokonującą zgłoszenia z jej potwierdzeniem, że awaria została usunięta. Zgłoszenie powinno zawierać takie dane jak: data i godzina zgłoszenia awarii, miejsce awarii, dane zgłaszającego, numer telefonu zgłaszającego (jeżeli jest to możliwe), zakres wykonanych prac. Zgłoszenie może być przekazane osobiście w siedzibie Zamawiającego lub elektronicznie na wskazany w umowie adres e-mail.
* Niezależnie od przekazywanych na bieżąco informacji o awariach, Wykonawca prowadzi rejestr zgłoszeń w ramach pogotowia technicznego, który będzie udostępniany na żądanie Zamawiającego.
* W przypadku zastosowania materiałów podlegających rozliczeniu Wykonawca przekaże przedstawicielowi Zamawiającemu wraz z kontrolką zlecenia roboczego do weryfikacji kosztorysy materiałowe sporządzone na zasadach określonych w ofercie i umowie.
1. **Weryfikacja zgłoszonych i wykonanych robót w ramach przekazywanych przez Zamawiającego zleceń**
* Ilość i rodzaj zlecanych prac będzie zależna od bieżących potrzeb Zamawiającego
* Roboty konserwacyjne, drobne remonty i naprawy bieżące zlecane będą przez Zamawiającego
w formie Zleceń drukowanych z systemu komputerowego i odbieranych przez przedstawiciela Wykonawcy w siedzibie administracji
* Po wykonaniu prac Wykonawca zwraca druk zlecenia (podpisany przez mieszkańca wskazanego na zleceniu lub mieszkańca uprawnionego do podpisania potwierdzenia wykonania prac na budynku) z opisanym na odwrocie zlecenia zakresem wykonanych prac. W przypadku:

-gdy zakres robót wykonanych w ramach zlecenia jest objęty miesięczną stawką ryczałtową ale zastosowane materiały podlegają rozliczeniu, Wykonawca ponadto przekaże przedstawicielowi Zamawiającego do weryfikacji kosztorys materiałowy sporządzony na zasadach określonych w ofercie i umowie,

-gdy zakres robót wykonanych w ramach zlecenia podlega rozliczeniu, Wykonawca ponadto przekaże przedstawicielowi Zamawiającego do weryfikacji kosztorys zamienny. Kosztorys zamienny -szczegółowy powinien być sporządzony z zastosowaniem stawek, wskaźników narzutu oraz cen materiałów podanych w ofercie. W przypadku materiałów, które nie zostały uwzględnione w dokumentach przetargowych, zastosowanie będą miały średnie ceny materiałów (bez Kz) wydawnictwa „SEKOCENBUD” z poprzedniego kwartału. Dotyczy to także sprzętu. W przypadku braku cen na materiały w powyższej publikacji, będzie uznawana cena na podstawie faktury zakupu przedstawionej przez Wykonawcę jednak nie wyższa niż średnie ceny rynkowe,

* Wykaz usług świadczonych przez Wykonawcę w ramach zryczałtowanej stawki miesięcznej ujęto w załączniku nr 2 do projektu umowy.