

Znak Postępowania: ZGM/ NZ-263-55/2024/WM

Sposób świadczenia usługi wraz z wykazem czynności pogotowia awaryjnego.

Sposób świadczenia usługi.

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi całodobowego pogotowia awaryjnego dla budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.

2. Sposób świadczenia usługi całodobowego pogotowia awaryjnego:

a) jako „awarię” należy rozumieć nagłe, nieprzewidziane wystąpienie niesprawności instalacji lub innego trwałego elementu budynku powodujące zagrożenie zdrowia lub życia ludzkiego, uszkodzenie mienia.

b) jako „zagrożenie” należy rozumieć sytuację, w której występują ewidentne przesłanki (iskwienie, przecieki, miejscowe osłabienie materiałów, itp.) wskazujące na możliwość wystąpienia awarii.

3. Czynności całodobowego pogotowia awaryjnego polegają na przyjęciu zgłoszenia o awarii, ustaleniu przyczyny, zabezpieczeniu skutków awarii, określeniu zakresu rzeczowego do usunięcia awarii i usunięciu awarii, bądź usunięciu zagrożenia.

4. Prace związane z wykonywaniem usługi całodobowego pogotowia awaryjnego winny być wykonywane zgodnie z przepisami i zasadami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną i technologią zawartą w Polskich Normach dotyczących budownictwa mieszkaniowego, z zapewnieniem sprzętu, materiałów i potencjału ekonomicznego wykazanego przez Wykonawcę w ofercie.

Zamawiający dopuszcza możliwość przedstawienia w ofercie materiałów równoważnych (innych niż podane „z nazwy” przez Zamawiającego w opisie przedmiotu zamówienia) pod warunkiem, iż oferowane materiały będą o takich samych lub lepszych parametrach technicznych, jakościowych, funkcjonalnych oraz użytkowych.

Ilekcć jest mowa o materiałach z podaniem znaków towarowych, patentów, nazw własnych lub pochodzenia, to przyjmuje się, że wskazaniom takim towarzyszą wyrazy „lub równoważne”, jeżeli Zamawiający opisał przedmiot zamówienia poprzez wskazanie symbolu katalogowego producenta. Wskazanie to ma na celu określenie klasy towaru będącego przedmiotem zamówienia i służy ustaleniu jego standardu i właściwości. Oznaczenia i nazwy własne materiałów i produktów służą wyłącznie do opisanie minimalnych parametrów technicznych, które powinny spełniać te produkty. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały lub urządzenia, które to będą podlegały ocenie przez Zamawiającego. Opinia ta będzie podstawą do podjęcia przez Zamawiającego decyzji o akceptacji „równoważników” lub odrzuceniu oferty z powodu ich „nierównoważności”.

5. Czynności całodobowego pogotowia awaryjnego należy podjąć do 1 godziny od chwili zgłoszenia przez mieszkańca lub przez Zamawiającego i wykonać w dniu zgłoszenia awarii.

6. Usługa świadczona będzie codziennie 24 godziny na dobę.

7. W razie stwierdzenia objawów świadczących o występowaniu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności zagrożenia katastrofą budowlaną, pożarem, wybuchem, porażeniem prądem elektrycznym albo zatruciem gazem osoby wykonujące usługę pogotowia awaryjnego są zobowiązane niezwłocznie zabezpieczyć miejsce występowania zagrożenia oraz zgłosić ten fakt kierownikowi administracji domów mieszkalnych.

8. Procedura wykonania usługi całodobowego pogotowia awaryjnego.

8.1. Po przyjęciu zgłoszenia o powstaniu awarii bądź zagrożenia wykonawca niezwłocznie udaje się na miejsce wystąpienia awarii lub powstawania zagrożenia.

8.2. W przypadku zgłoszenia spraw nie objętych zakresem zamówienia, Wykonawca przekazuje właściwej administracji domów mieszkalnych informację o zgłoszeniu zawierającą min.: imię i nazwisko zgłaszającego, adres zamieszkania, numer telefonu kontaktowego, treść zgłoszenia.

8.3. Natychmiast po przybyciu na miejsce awarii/zagrożenia Wykonawca przystępuje do powstrzymania rozprzestrzeniania się skutków awarii bądź zapobiegania zagrożeniu, tj. odcięcia dopływu wody, ustawienia zabezpieczeń przed spadającymi przedmiotami, itp.

8.4. Jeżeli awaria bądź zagrożenie wystąpiły w porze nocnej (22.00–7.00) i jeżeli zostały podjęte działania opisane w pkt 8.3, a sytuacja nie zagraża życiu lub zdrowiu mieszkańców, jak również nie ma groźby dalszego uszkodzenia mienia, Wykonawca może podjąć dalsze działania w porze dziennej, z zastrzeżeniem punktu 8.5.

8.5. Jeżeli awaria bądź zagrożenie wystąpiły w porze dziennej (7.00–22.00) lub jeżeli sytuacja zagraża życiu lub zdrowiu mieszkańców albo istnieje groźba dalszego uszkodzenia mienia bądź strat finansowych, Wykonawca powinien niezwłocznie podjąć działania mające na celu usunięcie awarii

8.6. W przypadku awarii wykraczającej poza zakres opisany załączniku nr 4, albo w przypadku powstania awarii bądź zagrożenia, których usunięcie przekracza możliwości Wykonawcy, Wykonawca zabezpieczy miejsce awarii i niezwłocznie zawiadomi kierownika właściwej administracji domów mieszkalnych.

8.7. W przypadku braku dostępu do lokalu, w którym powstała awaria lub zagrożenie,

a skutki wpływają na inne lokale (np. zalewanie wodą, ściekami, wybijanie zabezpieczeń elektrycznych), Wykonawca doprowadzi do jak najszybszego ograniczenia skutków awarii, a następnie zgłosi w administracji domów mieszkalnych konieczność dostępu do lokalu. Po zapewnieniu dostępu do lokalu Wykonawca usuwa awarię.

8.8. W przypadku wystąpienia nagłych zdarzeń, np. pożaru, wybuchu Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby (Straż Pożarna, Policja, Pogotowie Ratunkowe, Pogotowie Energetyczne, Pogotowie Gazowe, MPEC, MPWiK) i kierownika właściwej administracji domów mieszkalnych oraz niezwłocznie podjąć działania zapobiegawcze zgodnie z zasadami BHP i ochrony przeciwpożarowej.

8.9. W sytuacjach określonych w pkt. 8.8 na Wykonawcy spoczywa obowiązek współpracy ze służbami, do czasu przybycia na miejsce zdarzenia przedstawiciela administracji domów mieszkalnych.

8.10. Wykonawca rejestruje każde zgłoszenie w rejestrze dziennym odrębnie dla każdej administracji domów mieszkalnych oraz dokumentuje przebieg wykonania usługi w karcie przyjęcia zgłoszenia/usunięcia usterki,

8.11. Mieszkaniec lub inna osoba zgłaszająca awarię lub zagrożenie, potwierdza usunięcie awarii na karcie przyjęcia zgłoszenia/usunięcia usterki. W przypadku braku potwierdzenia przez osobę zgłaszającą, usługę uznaje się za wykonaną po potwierdzeniu przez administratora nieruchomości w administracji domów mieszkalnych odpowiedzialnego za dany budynek.

8.12. Wykonawca codziennie (w godzinach porannych) przekazuje kartę rejestru dziennego kierownikom administracji domów mieszkalnych.

9. Osoby świadczące czynności całodobowego pogotowia awaryjnego, podczas usuwania awarii lub zagrożenia powinny posiadać przy sobie wydany przez Zamawiającego dokument upoważniający do wstępu do budynków i lokali zarządzanych i administrowanych przez Zamawiającego.

10. Wykonawca winien dysponować telefonem stacjonarnym, minimum dwoma numerami komórkowymi oraz adresem mailowym dla potrzeb zgłaszania awarii lub zagrożenia.

11. Wykaz budynków podlegających obsłudze całodobowego pogotowia awaryjnego określa załącznik.

12. Rozliczenie usługi całodobowego pogotowia awaryjnego:

- wynagrodzenie za świadczone usługi całodobowego pogotowia awaryjnego będzie miesięczną opłatą zryczałtowaną, płatną niezależnie od liczby zgłoszonych i usuniętych awarii oraz zagrożeń,
- zryczałtowany koszt usługi winien obejmować wszelkie koszty związane ze świadczeniem usługi, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu nie oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty, m.in. kosztów dojazdów do miejsc wykonania prac konserwacyjnych, liczby roboczogodzin usuwania awarii, liczby i częstotliwości występowania awarii.
- materiał wykorzystany do usunięcia awarii lub zagrożenia rozliczany będzie na podstawie rozliczeń w karcie przyjęcia zgłoszenia/usunięcia usterki. Karta stanowić będzie załącznik do faktury,
- brak reakcji na zgłoszenie o powstaniu awarii bądź zagrożenia lub reakcja w czasie dłuższym niż 1 godz. skutkują naliczeniem kar umownych oraz wykonaniem zastępczym przedmiotowej usługi na koszt Wykonawcy.

Wykaz czynności pogotowia awaryjnego.

I. Wewnętrzna instalacja elektryczna.

Doprowadzenie do pełnej sprawności wewnętrznej instalacji elektrycznej zapewniając stałą dostawę energii dla mieszkańców budynku oraz obwodu administracyjnego poprzez m.in.:

- a) usuwanie awarii za tablicą licznikową lub bezpiecznikową oraz na zaciskach śrubowych wejścia i wyjścia gniazda bezpiecznikowego zabezpieczenia przedlicznikowego,
- b) naprawę, wymianę i regulowanie automatów schodowych,
- c) wymianę lub uzupełnienie żarówek w lampach, lamp na klatkach schodowych, piwnicach komórkach piwnicznych, strychach, (w przypadku wymiany instalacji Administratora/Zarządcę) itp.;
- d) wymianę bezpieczników i główek bezpiecznikowych, śrub stykowych, wkładek topikowych,
- e) wymianę lub uzupełnienie łączników oświetlenia na klatkach schodowych, piwnicach, strychach, itp
- f) mocowanie wiszących przewodów elektrycznych i teletechnicznych,
- g) ustalenie przyczyny zaniku napięcia (dostawy prądu) oraz jej usunięcie,
- h) wymianę upalonych końcówek na przewodach elektrycznych,
- i) zabezpieczenie miejsc po wyrwanych kasetach domofonowych,
- j) zamurowanie bruzd, przekuć, itp. powstałych przy usuwaniu awarii,
- k) uporządkowanie miejsca wykonywania prac w tym usunięcie gruzu i złomu,
- l) montaż tymczasowej instalacji elektrycznej w celu zapewnienia oświetlenia administracyjnego, w przypadku awarii przekraczającej ww. zakres,
- m) w przypadku konieczności demontażu licznika energii elektrycznej, demontaż plomb należy niezwłocznie zgłosić do pogotowia energetycznego, tel. 32 303 5 303, a następnie usunąć awarię – koszty plombowania ponosi Zamawiający,
- n) wymiana lub zamontowanie opisanych plafonów przed wejściami do klatek schodowych,
- o) wymiana lub zamontowanie transformatora 24 V
- p) bieżące zgłaszanie do administracji rozplombowania licznika energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości (związane z koniecznością usunięcia awarii) celem zlecenia zaplombowania na koszt Zamawiającego.
- q) w przypadku rozplombowania licznika energii elektrycznej odbiorcy indywidualnego, należy bezzwłocznie pisemnie poinformować go o tym fakcie (wraz z informacją o konieczności poniesienia kosztów ponownego oplombowania licznika oraz konieczności zgłoszenia w/w zdarzenia do dostawcy energii elektrycznej).
- r) na zgłoszenie administracji kontrola instalacji elektrycznej pod kątem kradzieży prądu (w godzinach popołudniowych).

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej z instalacji wewnętrznej (obwód administracyjny) niezwłoczne powiadomienie administracji oraz Policji.

W przypadku podejrzeń nielegalnego poboru energii elektrycznej z instalacji wewnętrznej (poza obwodem administracyjnym) niezwłoczne powiadomienie dystrybutora energii – TAURON Polska Energia, tel. **32 303 5 303**.

Sporządzanie miesięcznych sprawozdań z wykonanych prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez Zamawiającego.

Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wnętrz po awarii, a także odszkodowań.

II. Wewnętrzna instalacja wodociągowa.

1. Doprowadzenie do pełnej sprawności wewnętrznej instalacji wodociągowej kanalizacji (od wodomierza głównego do ujęć wody w lokalach) zapewniając stały dopływ wody do lokali poprzez naprawę awaryjnych przecieków instalacji (UWAGA: w przypadku niemożności likwidacji przecieków należy zamknąć zasuwę główną przy wodomierzu, względnie pośredni zawór odcinający i zawiadomić administrację), poprzez m.in.:

- uszczelnienie zaworów lub wymianę zaworów i głowic,
- wymianę złączy błyskawicznych,
- wymianę nieszczelnych poziomów i pionów do 4,0 m.b.,

- wymianę lub naprawę instalacji wewnętrznej w lokalach licząc od zaworu odcinającego na pionie do urządzeń (bez armatury i wyposażenia),
 - wymianę wodomierzy zainstalowanych w lokalach, pralniach, itp.,
 - usuwanie niedrożności wodomierzy,
 - wymianę uszczelek i uszczelnień,
 - plombowanie wodomierzy po usunięciu awarii (plomba Wykonawcy),
 - zamurowanie bruzd, przekuć, itp. powstałych przy usuwaniu awarii,
 - uporządkowanie miejsca wykonywania prac w tym usunięcie gruzu i złomu,
 - rozmrażanie i usuwanie skutków zamrożeń instalacji i urządzeń,
2. W razie podejrzeń nielegalnego poboru wody z instalacji wewnętrznej niezwłoczne powiadomienie administracji oraz Policji.
 3. Sporządzenie miesięcznych sprawozdań z wykonanych prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez zamawiającego.
 4. Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wewnątrz po awarii, a także odszkodowań.

III. Kanalizacja sanitarna, deszczowa lub ogólnospławna.

1. Doprowadzenie do pełnej sprawności kanalizacji wewnętrznej i zewnętrznej do pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku, zapewniając stałe odprowadzenie ścieków z lokali poprzez m.in.:
 - a) usuwanie niedrożności przykanalików kanalizacji do pierwszej studzienki MPWiK (za pomocą wszelkich narzędzi i urządzeń łącznie wykorzystaniem tzw. „WUKO”),
 - b) czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych wewnątrz budynku (części wspólne),
 - c) uszczelnianie połączeń instalacji kanalizacyjnej,
 - d) wymianę podejść do muszli, wanien, zlewozmywaków, umywalek (do syfonu) jako pojedyncze elementy,
 - e) wymianę odcinków pionów kanalizacyjnych do długości 4,5 mb.,
 - f) zamurowanie bruzd, przekuć, itp. powstałych przy usuwaniu awarii,
 - g) uporządkowanie miejsca wykonywania prac w tym usunięcie gruzu i złomu,
 - h) rozmrażanie i usuwanie skutków zamrożeń instalacji i urządzeń.
 - i) czyszczenie piwnic po zalaniu fekaliami i powiadomienie ADM o konieczności dezynfekcji piwnic,
 - j) przetykanie muszli w WC znajdującej się na klatkach schodowych,
 - k) udrażnianie gajgerów przy budynkach wraz z uzupełnieniem brakujących elementów
 - l) wymianą gajgera na nowy.
2. Sporządzanie sprawozdań miesięcznych z wykonania prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez zamawiającego.
3. Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wewnątrz po awarii, a także odszkodowań.

IV. Wewnętrzna instalacja gazowa.

1. Doprowadzenie do pełnej sprawności wewnętrznej instalacji gazowej (od głównego zaworu gazu do odbiorników w lokalach) zapewniając stały dopływ gazu do lokali poprzez m.in.:
 - zlokalizowanie miejsca wycieku,
 - likwidację przecieków gazu w instalacji wewnętrznej bez potrzeby wyłączania gazu w całym budynku,
 - uszczelnienie lub wymianę zaworów gazowych,
 - odłączenie nieszczelnych urządzeń gazowych (kuchnie, podgrzewacze wody, kotły),

- sporządzenie protokołu kontroli instalacji i urządzeń gazowych wraz z dokonaniem sprawdzenia ich szczelności (po usunięciu awarii),
 - zamurowanie bruzd, przekuć, itp. powstałych przy usuwaniu awarii,
 - uporządkowanie miejsca wykonywania prac w tym usunięcie gruzu i złomu,
 - w przypadku nieszczelności gazomierza awarię należy niezwłocznie zgłosić do pogotowia gazowego, tel. 992, następnie usunąć nieszczelność – koszty plombowania ponosi Zamawiający,
 - bieżące zgłaszanie do administracji rozplombowania gazomierza związane z koniecznością usunięcia awarii) celem zlecenia zaplombowania na koszt Zamawiającego.
2. W razie podejrzeń nielegalnego poboru gazu z instalacji wewnętrznej niezwłoczne powiadomienie Pogotowia Gazowego Górnośląskiej Spółki Gazownictwa, tel. 992.
 3. Sporządzenie miesięcznych sprawozdań z wykonanych prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez zamawiającego.
 4. Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wewnątrz po awarii, a także odszkodowań.

V. Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

- Doprowadzenie do pełnej sprawności wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody (od wymiennika do odbiorników w lokalach) zapewniając stałą dostawę ciepła do lokali poprzez m.in.:
 - odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania i poszczególnych grzejników w sezonie grzewczym,
 - uzupełnienie czynnika grzewczego w instalacji wewnętrznej c.o. w przypadku spadku ciśnienia w instalacji spowodowanego wyciekami,
 - uszczelnienie lub wymianę zaworów na pionach i poziomach oraz zaworów grzejnikowych (wymiana tylko na zawory termostatyczne),
 - wymianę uszczelki w połączeniach kołnierzykowych i zaworach z gwintem,
 - wymianę kryzy dławicy w połączeniach gwintowych i kołnierzowych,
 - regulację sieci poprzez: wymianę poj. kryz,
 - wymianę śrubunków i półśrubunków,
 - montaż lub wymianę odpowietrzników,
 - wymianę pionów do długości 3,5 m.b.,
 - wymianę gałęzek od pionu do grzejnika,
 - wymianę poziomów do 3,5 m.b.,
 - uzupełnienie izolacji po wymianie rur do 3,5 m.b.,
 - wymianę odpowietrzeń na pionach,
 - zamurowanie bruzd, przekuć, itp. powstałych przy usuwaniu awarii,
 - uporządkowanie miejsca wykonywania prac w tym usunięcie gruzu i złomu,
 - wymiana grzejnika w pojedynczych egzemplarzach, które w trakcie eksploatacji uległy awarii,
 - umocowanie grzejnika,
 - plombowanie wodomierzy i ciepłomierzy - po awariach.
- Sporządzenie miesięcznych sprawozdań z wykonanych prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez zamawiającego.
- Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wewnątrz po awarii, a także odszkodowań.

VI. Pozostałe roboty.

1. Zabezpieczenie taśmą ostrzegawczą budynków z odpadającym tynkiem, soplami, nawisami śnieżnymi.

2. Zabezpieczenie miejsc potencjalnie niebezpiecznych np. po kradzieży pokrywy studzienki kanalizacyjnej, poprzez wygradzenie taśmą ostrzegawczą i zabezpieczenie otworu w sposób uniemożliwiający wpadnięcie (np. poprzez założenie nakrywy betonowej) oraz niezwłoczne założenie właściwej pokrywy, dot. miejsc potencjalnie niebezpiecznych po pokrywach studzienki lub klapy na okienkach piwnicznych do zsypu węgla, (np. poprzez przytwierdzenie do budynku zerwanego odgromu oraz usuwanie lub zabezpieczanie innych elementów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa.
3. Zakładanie i mocowanie, stwarzających zagrożenie włazów dachowych.
4. Wymiana lub montaż zamka do skrytki na listy,
5. Wymiana lub montaż zamka do skrzynki ciepłowniczej (na klatce schodowej,)
6. Naprawa skrzynki rozdzielczej (ciepłowniczej) na klatce schodowej,
7. Wymiana lub montaż skrzynek pocztowych
8. Uzupełnienie brakujących klamek w oknach na klatkach schodowych,
9. Sporządzenie miesięcznych sprawozdań z wykonanych prac konserwacyjnych z rozliczeniem materiałowym i rzeczowym jako załącznik do faktury potwierdzony przez zamawiającego.
10. Naprawy nie obejmują przywrócenia do poprzedniego stanu powierzchni ścian glazurowanych, podłóg z terakoty oraz malowania wewnątrz po awarii, a także odszkodowań.
11. Otwieranie lokali przy komisyjnym otwarciu lokalu przy udziale administratora nieruchomości oraz zabezpieczanie lokali po usunięciu awarii.
12. Zabezpieczanie otwartych lokali, komórek piwnicznych oraz innych pomieszczeń na zgłoszenie administracji lub odpowiednich służb (np. policja).
13. Wymiana lub montaż zamka do drzwi strychowych i piwnicznych.
14. Zabezpieczanie folią budowlaną strychów w przypadku zalania z dachu.