

UMOWA nr DET/ /U /2023

Spółdzielnię Mieszkaniowo-Budowlaną „Wolska Żelazna Brama” z siedzibą w Warszawie (00-864) przy ul. Krochmalnej 32, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000 159 859, REGON 006225272, NIP 525 000 66 67,

zwaną dalej w umowie „Zamawiającym”, reprezentowaną przez

Prezes Zarządu – Małgorzatę Zawodnik

Członka Zarządu – Artura Szamałek

*gdy kontrahentem jest spółka prawa handlowego:

spółką pod firmą „...” z siedzibą w ... (wpisać tylko nazwę miasta/miejscowości), ul., (wpisać adres), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ... – zgodnie z wydrukiem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, stanowiącym załącznik do umowy, NIP, REGON, kapitał zakładowy zł (jeżeli Wykonawcą jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjna), wpłacony (w całości lub w części – jeżeli Wykonawcą jest spółka akcyjna), zwaną dalej „Wykonawcą”, reprezentowaną przez /reprezentowaną przez ...

*gdy kontrahentem jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą:

Panią/Panem, prowadzącą/-ym działalność gospodarczą pod firmą „...” z siedzibą w ... (wpisać tylko nazwę miasta/miejscowości), ul. (wpisać adres), – zgodnie z wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, stanowiącym załącznik do umowy, NIP, REGON, , zwaną/-ym dalej „Wykonawcą”, reprezentowaną/-ym przez ... zwanym dalej „Wykonawcą”, o następującej treści

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania świadczenie usług konserwacyjnych (naprawczych) i usuwanie awarii w zakresie i zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy. Szczegółowy wykaz budynków i obiektów objętych niniejszą umową określa załącznik nr 2.

§ 2

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia:

- a) koordynacji (delegowanie zadań zgodnie z wpływającymi zgłoszeniami usterek, awarii) zespołem konserwatorów wyznaczonym do realizacji usługi konserwacji i napraw bieżących w Spółdzielni, rozliczaniem pracowników z wykonywanych zadań,

- b) prowadzenia rejestrów zgłoszeń (uwzględniających godzinę przyjęcia zgłoszenia, treść zgłoszenia, datę zgłoszenia, termin wykonania zgłoszenia), i uzupełniania na bieżąco – codziennie,
- c) udzielania informacji o bieżącej realizacji zleconych prac i występujących utrudnieniach,
- d) zwrotu (2 dnia roboczego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni) wypełnionych i potwierdzonych przez mieszkańców, pracowników Zamawiającego, kart wykonanych zleceń roboczych, zawierających liczbę porządkową z rejestru zgłoszeń, treść zgłoszenia, datę wykonania, potwierdzenie wykonania – pracownik Zamawiającego, mieszkaniec u którego usuwana była awaria, usterka,
- e) zapewnienia pełnienia dyżurów oraz pogotowia technicznego w tym usuwanie awarii w dni robocze oraz dni wolne od pracy i dni świąteczne,
- f) ścisłej współpracy ze służbami techniczno-eksploatacyjnymi Zamawiającego w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i konserwacji obiektów i lokali, współpracy z miejskimi służbami technicznymi i porządkowymi, szczególnie w przypadkach usuwania różnego typu awarii,
- g) zgłaszania robót przekraczających zakres konserwacji ustalony w § 1 i w załączniku nr 1 w celu spisania protokołów awarii na wykonanie robót awaryjnych lub dodatkowych. Roboty awaryjne i dodatkowe wymagają odrębnego protokołu awarii określającego zakres, termin realizacji i wysokość wynagrodzenia zatwierdzonego przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności,
- h) w razie przewidywanych wyłączeń w dostawie mediów lub ich ograniczenia oraz awarii Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego niezwłocznie lub w sytuacjach nagłych wymagających natychmiastowych działań we własnym zakresie wywiesić ogłoszenie Informacyjne w budynkach Zamawiającego, prowadzenia robót konserwacyjnych i remontów bieżących zgodnie z przepisami BHP, PPOŻ i regulaminem porządku domowego,
- i) dostarczenia materiałów niezbędnych do wykonania robót określonych w § 1 umowy na koszt Zamawiającego z wyłączeniem materiałów pomocniczych, które wchodzi w stawkę ryczałtową konserwacji zgodnie z Załącznikiem nr 4,
- j) przekazania Zamawiającemu w terminie do dnia 10 następnego miesiąca, zestawienia materiałów zakupionych i wykorzystanych do realizacji prac konserwacyjnych i naprawczych, które zostaną poddane przez Zamawiającego weryfikacji pod względem ich asortymentu i ilości,
- k) przekazywania Zamawiającemu najpóźniej w terminie 7 dni od daty zakupu instrukcji obsługi, kart gwarancyjnych i całości dokumentacji dotyczącej zakupionego materiału lub sprzętu oraz faktur potwierdzających zakup,
- l) ponoszenia kosztów wywozu i utylizacji odpadów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- m) prowadzenia robót w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia, ochrony przed uszkodzeniem lub zniszczeniem przedmiotu własności publicznej i prywatnej; w przypadku, gdy w wyniku niewłaściwego prowadzenia robót przez Wykonawcę nastąpi ww. uszkodzenie lub zniszczenie, Wykonawca na swój koszt naprawi lub odtworzy uszkodzony przedmiot;
- n) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody na osobach i w mieniu, jakich może doznać Zamawiający, jak i osoby trzecie w związku z wykonywaniem, nie

- wykonaniem lub z nienależytym wykonywaniem przedmiotu umowy przez Wykonawcę,
- o) zlecenia prac tego wymagających wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacji lub uprawnienia przewidziane obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Wykonawca ma prawo dokonywania zakupów materiałów niezbędnych do realizacji zakresu prac po pisemnej akceptacji rodzaju materiału, ilości oraz ceny. W przypadkach kiedy istnieje taka możliwość Wykonawca powinien przedstawić do porównania i wyboru Zamawiającemu co najmniej 3 materiały informując o właściwościach, okresie gwarancji i cenie.
 3. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty za materiały, o których mowa w ust. 2, o ile zostaną spełnione łącznie warunki określone w ust. 2.
 4. Wykonawca oświadcza, iż posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na dowód czego przedstawia kopię aktualnej polisy na kwotę 500 000,00 zł Polisa stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ciągłość ubezpieczenia w czasie obowiązywania umowy i przekazywać Zamawiającemu bez dodatkowego wezwania kopię aktualnej polisy.

§ 3

OBYWIAŹKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający jest zobowiązany do:
 - a) dostarczenia Wykonawcy na życzenie niezbędnej dokumentacji technicznej jaką dysponuje do wglądu, dotyczącej zasobów budynkowych i terenowych Zamawiającego,
 - b) umożliwienia Wykonawcy dostępu do hydroforni, węzłów cieplnych i innych pomieszczeń technicznych. Wszelkie klucze i kody dostępu powinny być zwrócone Zamawiającemu najpóźniej w dacie rozwiązania umowy.
 - c) wyznaczenia i upoważnienia swoich przedstawicieli do nadzoru pod względem technicznym jak i wykonania robót objętych zakresem w/w umowy oraz robót awaryjnych i komisyjnego ich odbioru,
 - d) zlecenia robót awaryjnych na podstawie protokołu konieczności.
2. Wykonawcy zostanie udostępnione odpłatnie pomieszczenie socjalno- warsztatowe przy ul. Krochmalnej 32 Pomieszczenie zostanie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym. Po zakończeniu realizacji umowy bądź w każdym czasie na pisemny wniosek Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnej eksploatacji. Jeżeli w terminie do 7 dni od daty protokolarnego zwrotu pomieszczenia Wykonawca nie usunie szkód i nie doprowadzi go do stanu właściwego Zamawiający ma prawo zlecić prace na koszt i ryzyko Wykonawcy bez potrzeby uzyskania orzeczenia sądu w tym zakresie na co Wykonawca wyraża zgodę.
3. Przedstawicielem Zamawiającego do bieżących kontaktów przy wykonaniu niniejszej umowy jest: Jerzy Płochocki, Mariusz Kierszulis
4. Przedstawicielem Wykonawcy do bieżących kontaktów przy wykonaniu niniejszej umowy jest:



§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: dwa lata liczone od daty podpisania umowy.
2. W przypadku 3-krotnego nie wykonania lub niewłaściwego wykonywania przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z obowiązków określonych w załączniku 1 do umowy lub w przypadku złej jakości wykonanych robót Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę za pisemnym powiadomieniem bez wypowiedzenia i zlecić wykonanie robót na koszt Wykonawcy innemu wykonawcy.
3. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 5

WYNAGRODZENIE UMOWNE

1. Wynagrodzenie miesięczne za wykonanie Przedmiotu Umowy ustala się w kwocie ryczałtowej w wysokości:zł./mc (słownie zł.:). W tym:

- a) Cena ryczałtowa miesięczna w branży ogólnobudowlanej, elektrycznej sanitarnej dla **budynków mieszkalnych**

Netto zł:.....

Słownie zł :

Podatek VAI -8 % w kwociezł

Brutto zł:

Słownie zł:

- b) Cena ryczałtowa miesięczna w branży ogólnobudowlanej, elektrycznej, sanitarnej dla **pawilonów usługowych**

Netto zł:.....

Słownie zł :

Podatek VAT -23 % w kwocie zł

Brutto zł:

Słownie zł:

c) Cena ryczałtowa miesięczna w zakresie **szlabanów**.

Netto zł:.....

Słownie zł :

Podatek VAT -23 % w kwocie zł

Brutto zł:

Słownie zł:

2. Wynagrodzenie za roboty awaryjne poza konserwacją, o których mowa w § 2 ust. 1 lit g umowy, ustalone będzie na podstawie kosztorysów powykonawczych potwierdzonych przez Zamawiającego, opracowanych w oparciu o stawki i wskaźniki do kosztorysowania robót określone w Załączniku nr 3.
3. Waloryzacja ryczałtowej wartości wynagrodzenia za konserwację będzie dokonywana w okresach rocznych na podstawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym następuje zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy. Waloryzacja ryczałtowej wartości wynagrodzenia nie wymaga aneksu do umowy i następuje przez doręczenie Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury począwszy od miesiąca, w którym dokonana została zmiana.
4. Do wynagrodzenia zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6

ROZLICZENIE

1. Wpłata należności następować będzie po zakończeniu każdego miesiąca w ciągu 14 dni od daty złożenia faktury przez Wykonawcę i po potwierdzeniu przez Zamawiającego prawidłowego wykonania obowiązków wynikających z wymienionego w § 1 i 2 zakresu obowiązków. Faktury Wykonawcy regulowane będą w formie przelewu na konto Wykonawcy Zmiana numeru rachunku nie wymaga aneksu do umowy.
2. Koszt materiałów o których mowa w § 2 ust. 1. lit. g umowy, wbudowanych w okresie rozliczeniowym Wykonawca rozlicza przez wystawienie Zamawiającemu faktury, do której załącznikiem będzie wykaz zakupionych i wbudowanych materiałów potwierdzony przez inspektora nadzoru Zamawiającego pod względem ich asortymentu i ilości.
3. Strony ustalają, że roboty awaryjne lub dodatkowe (wykraczające poza zakres konserwacji) (§ 5 ust.2) rozliczane będą fakturą końcową w oparciu o protokoły odbioru i zatwierdzony przez Zamawiającego kosztorys powykonawczy.
4. Za nieterminowe wykonanie robót objętych zakresem umowy lub nie usunięcie wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia określonego w § 5.



5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
6. Szkody wynikłe wskutek nienależytego wykonania prac, opóźnienia w usuwaniu awarii oraz złej organizacji pracy pokrywa Wykonawca.

§ 7

ODSTĄPIENIE

1. Każda ze Stron może odstąpić od Umowy z powodu niedotrzymania przez drugą Stronę istotnych warunków Umowy lub w przypadkach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
2. Odstąpienie od wykonania Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o niżej wskazanych okolicznościach:
 - a. jeżeli Wykonawca nie podjął wykonania obowiązków wynikających z Umowy lub przerwał bez powiadomienia na piśmie ich wykonanie w okresie dłuższym niż 3 dni i nie podjął ich pomimo wezwania Zamawiającego;
 - b. jeżeli Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty lub niezgodny z postanowieniami Umowy i mimo dodatkowego wezwania nie uwzględnia zastrzeżeń Zamawiającego złożonych na piśmie, w tym zakresie;
 - c. w przypadku stwierdzenia w wykonanych na podstawie niniejszej Umowy pracach wad istotnych nienadających się do usunięcia;
4. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcy przysługiwało będzie wynagrodzenie jedynie za należycie zrealizowaną część Umowy.

§ 8

PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH STRON

1. Każda ze stron oświadcza, że jest administratorem, w rozumieniu art. 4 pkt 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L Nr 119 str. 1) (dalej "RODO"), danych osobowych osób wskazanych w Umowie, jako osoby reprezentujące Stronę, określonych poniżej i zobowiązuje się udostępnić je drugiej Stronie w następującym zakresie:
 - a. imię i nazwisko
 - b. pełniona funkcja
 - c. adres e-mail
 - d. numer telefon
2. Każda ze stron będzie przetwarzać dane osób, o których mowa w ust. 1, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nią związanych.
3. Każda ze stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z Umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
4. Każda ze stron zobowiązuje się zrealizować w imieniu drugiej strony obowiązek informacyjny, wobec wskazanych przez siebie osób, o których mowa w ust. 1, w tym poinformować je o udostępnianiu ich danych drugiej stronie w zakresie i celach opisanych powyżej, w szczególności wskazując informacje wskazane na podstawie art. 13 i 14 RODO. Obowiązki informacyjne stron stanowią odpowiednio załączniki do niniejszej Umowy: Obowiązek informacyjny – RODO. Strona, która spełnia obowiązek informacyjny w imieniu



drugiej strony, nie ponosi odpowiedzialności za zakres ani treść tego obowiązku informacyjnego. Klauzula informacyjna skierowana do osób działających w imieniu Wykonawcy stanowi załącznik nr 6 do mniejszej umowy.

5. W celu prawidłowego wykonania Umowy Strony, nie później niż w dacie zawarcia niniejszej Umowy zawrą umowę o przetwarzanie danych osobowych przez Wykonawcę, w zakresie koniecznym do prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory wynikłe na tle umowy rozstrzygają Sądy Powszechne właściwe dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Zakres konserwacji i napraw bieżących

Załącznik nr 2 - Wykaz budynków

Załącznik nr 3 - Wskaźniki kosztorysowania robót awaryjnych

Załącznik nr 4 - Wykaz materiałów pomocniczych

Załącznik nr 5 - Polisa

Załącznik nr 6 - Klauzula informacyjna RODO.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

RADCA PRAWNY
GRZEGORZ ABRAŃEK

SBM "Wojska Żelazna Brama"
Inspektor nadzoru ds. sanitarnych

Jerzy Płochocki

SBM "Wojska Żelazna Brama"
Kierownik Działu
Eksploatacyjno-Technicznego

Mariusz Kierszulis

"Wojska Żelazna Brama"
Kierownik KSIĘGOWY
Pracownik Zarządu

Wioletta Kuźma

Zakres konserwacji i napraw bieżących

zasobów budowlanych SBM „Wolska Żelazna Brama”

KONSERWACJA SANITARNA

Konserwator zobowiązany jest do przeprowadzenia poniższych czynności kontrolnych i sporządzenia z wykonanych czynności i stwierdzonych nieprawidłowości stosownych protokołów i przedłożenia ich Zamawiającemu w terminie do 10 dni:

- raz na cztery miesiące sprawdzenia działania zaworów odcinających podpionowych, raz na pół roku lokalowych ciepłej wody, zimnej wody i cyrkulacji, oraz centralnego ogrzewania,
- kontroli utrzymania ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania w okresie letnim,
- dokonania kontroli parametrów pracy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- co najmniej raz na kwartał wykonanie przeglądu i czyszczenia studzienek zewnętrznych deszczowych a w okresie letnio-jesiennym bezpośrednio po obfitych opadach deszczu,
- co najmniej raz na kwartał przeglądu instalacji w pomieszczeniach węzłów ciepłych i czyszczenie kratek ściekowych, sprawdzenie i utrzymanie czystości w węzłach,
- raz na dwa miesiące czyszczenie rewizji w instalacjach deszczowych usytuowanych w piwnicach budynków a częściej w okresie jesiennym
- raz na dwa miesiące czyszczenie wpustów deszczowych na dachu.

Konserwacja instalacji zimnej wody polega na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności w częściach wspólnych budynków od wodomierza głównego MPWiK do pierwszej kształtki instalacji lokalowej za wodomierzem rozliczeniowym,
2. Usuwanie nieszczelności instalacji przed wodomierzami znajdującymi się w lokalach mieszkalnych i korytarzach oraz w częściach wspólnych budynków,
3. Usuwanie nieszczelności do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię i pawilonach usługowych,

4. Usuwanie przecieków wody na instalacji wodociągowej oraz armaturze wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,
5. Wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych w lokalach użytkowych, pawilonach usługowych i na korytarzach budynków,
6. Wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami wraz z ich zaplombowaniem,
7. Weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne na zgłoszenie przez spółdzielnię.
8. Usuwanie nieszczelności przed odbiornikiem znajdującymi się w węzłach cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, polewaczki terenów, itp.),
9. Wymiana wodomierzy nie sprawnych i tych którym minął termin legalizacji przed wymiennikiem CWU w węzłach cieplnych,
10. Wymiana niesprawnych zaworów pod pionowych według potrzeb,
11. Wymiana niesprawnych zaworów na poziomach według potrzeb,
12. Raz w miesiącu spisywanie wodomierzy głównych należących do MPWiK i przekazywanie spisów do Działu Eksploatacyjno-Technicznego.
13. Konserwacja i naprawa punktu poboru wody oligoceńskiej przy ul. Chłodna 15

Konserwacja instalacji ciepłej wody polega na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności w częściach wspólnych budynków od zaworów dostawcy ciepła w węzłach cieplnych do pierwszej kształtki instalacji lokalowej CWU za wodomierzem rozliczeniowym,
2. Usuwanie nieszczelności instalacji przed wodomierzami znajdującymi się w lokalach mieszkalnych i korytarzach oraz w częściach wspólnych budynków,
3. Usuwanie nieszczelności do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię i pawilonach usługowych,
4. Usuwanie przecieków wody na instalacji wodociągowej oraz armaturze wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,
5. Wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych w lokalach użytkowych, pawilonach usługowych i na korytarzach budynków,
6. Wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami wraz z ich zaplombowaniem,
7. Weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne zgłoszone przez spółdzielnię.
8. Usuwanie nieszczelności przed odbiornikiem znajdującymi się w węzłach cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, itp.),
9. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych według potrzeb,



10. Wymiana niesprawnych zaworów na poziomach według potrzeb,
11. Regulacja Instalacji cyrkulacji ciepłej wody – w razie potrzeb, zaworami regulacyjnymi podpionowymi,
12. Odpowietrzanie instalacji ciepłej wody po awaryjnym wyłączeniu wody na budynku,
13. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury instalacji ciepłej wody zgodnej z wymogami.

Konserwacja instalacji części wspólnej instalacji ciepłej i zimnej wody polegającej na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie miejscowych nieszczelności instalacji wodociągowej na pionach i poziomach pierwszej i drugiej strefy,
2. Usuwanie nieszczelności wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana wg bieżących potrzeb,
3. Wymiana odcinków uszkodzonych instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu.
4. Kontrola szczelności, kontrola przepustowości.
5. Zabezpieczenie instalacji przed mrozem.
6. Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji polegające na ich konserwacji i usuwaniu awarii,
7. Uzupełnianie uszkodzonej izolacji termicznej rur CWU i cyrkulacji o dł. do 5 m.

Konserwacja instalacji kanalizacji sanitarnej polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i drożności instalacji, a w szczególności:

1. Utrzymywanie drożności od pierwszej studni rewizyjnej przed budynkiem do pierwszej kształtki przed odnogą na pionie kanalizacyjnym w lokalach mieszkalnych i do urządzeń sanitarnych w lokalach użytkowych i w pawilonach,
2. Utrzymywanie drożności kanalizacji od pierwszej studni rewizyjnej przed pawilonem do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach usługowych,
3. Udrażnianie odpływów od urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach węzłów cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, komory śmieciowe),
4. Stała kontrola zaworów burzowych w piwnicach budynków, węzłach cieplnych, w lokalach użytkowych i pawilonach,
5. Uszczelnienie ciekących złączy rur kanalizacyjnych,
6. Likwidacja przecieków rur kanalizacyjnych na poziomach, pionach poprzez wymianę odcinków rur do 5 m w jednym miejscu,
7. Czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych, syfonów, rewizji pionów i poziomów kanalizacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
8. Przepychanie/udrażnianie pionów, poziomów i odpływów kanalizacyjnych - metodą ręczną lub mechaniczną w budynku,
9. Przepychanie/udrażnianie przykanalików od budynku do pierwszej studni rewizyjnej,
10. Udrażnianie odpowietrzania pionów kanalizacyjnych (rury wywiewne na dachu),

11. Uzupelnienie, lub wymiana kratki sciekowych w pomieszczeniach wzetlow cieplnych, hydroforni, pomieszczen administracyjnych oraz rewizji pionow kanalizacyjnych, rur wywiewnych zakonczonych pionow ponad dachem,
12. Informowanie na biezaco Zamawiajacego o koniecznosci czyszczenia kanalizacji,
13. Demontaz i montaz elementow oslaniajacych instalacje, oraz urzadzen sanitarnych celem wykonania napraw, lub wymiany Instalacji,
14. Wykucie i zamurowanie przebic i rozkuw w scianach i stropach w celu wykonania biezacych napraw,
15. Inne czynnosci zwiazane z utrzymaniem instalacji kanalizacyjnych polegajace na biezacej konserwacji i usuwaniu awarii.
16. Wymiana urzadzen sanitarnych w czesciach wspolnych budynkow takich jak sedes, umywalka, zlewozmywak, pisuar baterie, krany czerpalne, syfony, termy elektryczne itp.,
17. Czyszczenie wpustow piwnicznych, zaworow burzowych oraz studzienek schladzajacych w wzetlach cieplnych i rozdzielniach c.o. oraz pomieszczeniach technicznych ogolnego uzytku, utrzymanie ich w stanie droznosci,
18. Odwodnienie wzetlow cieplnych, hydroforni, pomieszczen technicznych za pomoca pomp odwadniajacych na biezaco.
19. Informowanie Zamawiajacego o potrzebie czyszczenia pionow i poziomow kanalizacji sanitarnej.

Konserwacja instalacji kanalizacji deszczowej polegajaca na utrzymaniu sprawnosci technicznej i droznosci instalacji, a w szczegolnosci:

1. Wymiana uszkodzonych odcinkow pionow deszczowych wewnatrz budynkow mieszkalnych i pawilonow wraz z kolanami z przejsciem przez strop do 5 mb.
2. Czyszczenie rynien i udraznianie pionow deszczowych na budynkach przy ul. Prosta 2/14 i Pawia 26,
3. Czyszczenie rynien i udraznianie pionow deszczowych w pawilonach uslugowych,
4. Uszczelnienie zlaczy i przewodow deszczowych,
5. Uszczelnianie wpustow dachowych i uzupelnianie koszy,
6. Czyszczenie rewizji i ich uszczelnianie,
7. Czyszczenie wpustow dachowych na 13 budynkach mieszkalnych i 4 pawilonach.

Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania polegajaca na utrzymaniu sprawnosci technicznej i szczelnosci instalacji, a w szczegolnosci:

1. Usuwanie nieszczelnosci w czesciach wspolnych budynkow od zaworow dostawcy ciepla w wzetlach cieplnych do odpowietrzeń pionow i grzejnikow wlaczenie,
2. Kompleksowa kontrola instalacji przed sezonem grzewczym,
3. Przed rozpoczeciem sezonu grzewczego nalezy wykonac czyszczenie odmulaczy i filtrow CO,

4. Usuwanie przecieków armatury odcinającej i regulacyjnej,
5. Wymiana łączników (kształtek), zaworów odcinających i regulacyjnych na instalacji CO,
6. Wymiana zużytych części armatury (głowice zaworów, dociski dławic zaworów kołnierzowych itp.),
7. Likwidacja przecieków na złączach grzejników,
8. Wymiana skorodowanych przeciekających grzejników w okresie grzewczym i poza okresem grzewczym
9. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych na nowe termostaticzne,
10. Likwidacja przecieków z odpowietrzników miejscowych z ewentualną ich wymianą,
11. Wymiana skorodowanych, przeciekających lub zarośniętych odcinków instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,
12. Likwidacja niedogrzewań lokalnych powstałych w wyniku niedrożności instalacji,
13. Likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji,
14. Korekta regulacji instalacji z ewentualną wymianą kryz, lub korekta nastaw zaworami regulacyjnymi,
15. Czyszczenie i regulacja armatury (zawory, kształtki),
16. Odpowietrzanie instalacji i grzejników w okresie grzewczym,
17. Uzupelnienie czynnika grzewczego (wody) w zładzie instalacji CO,
18. Konserwacja węzłów cieplnych po stronie sieci i instalacji CO:
19. Wymiana zaworów przy urządzeniach grzewczych, usuwanie nieszczelności, wymiana siatek odmulaczy instalacyjnych i filtrów oraz ich czyszczenie,
20. Konserwacja i regulacja automatyki sterowania po stronie instalacji C.O. i C.W.U.

Konserwacja i eksploatacja węzłów cieplnych będących własnością SBM – węzły dwufunkcyjne C.O i C.W.U (dotyczą 13 budynków mieszkalnych i 4 pawilonów usługowych polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Wymiana uszkodzonych elementów automatyki pogodowej (centralki sterującej, czujników temperatury zewnętrznej i czynnika grzewczego, zaworów i siłowników),
2. Wymiana uszkodzonych pomp obiegowych instalacji C.O. i C.W.U będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia,
3. Wymiana skorodowanych, niesprawnych zaworów przy urządzeniach cieplnych na zawory regulacyjne,
4. Wymiana skorodowanych lub niesprawnych wymienników C.O. i C.W.U będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia,
5. Płukanie wymienników ciepła będących w gestii Spółdzielni,
6. Wymiana zaworów na rozdzielaczach CO,
7. Regulacja i konserwacja elementów automatyki węzłów,

8. Współpraca ze VEOLIA Warszawa w sprawie prawidłowego działania dostawy ciepła i pracy węzłów cieplnych,
9. Kontrola - sprawdzanie wskazań urządzeń pomiarowych (termometry, manometry) bez zmian parametrów czynnika grzewczego,
10. Drobne naprawy naczyń wzbiorniczych przeponowych i zbiorników odpowietrzających (wymiana osprzętu, miejscowe spawanie, wymiana śrub mocujących itp.) bez konieczności wymiany naczyń i zbiorników.
11. Wymiana uszkodzonych niesprawnych urządzeń takich jak: termometry, manometry, automatyczne zawory dopuszczające wodę do instalacji CO,
12. Czyszczenie naczyń wzbiorniczych, zbiorników i odmulaczy. Płukanie instalacji i / lub grzejników wodą przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
13. Wymiana, lub uzupełnienie uszkodzonych, lub skorodowanych elementów mocujących instalację, lub urządzenia (haki, wieszaki, obejmy, wsporniki),
14. Miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji rurociągów oraz innych elementów jak: zasobniki, rozdzielacze, naczynia wzbiornicze,
15. Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów (bez konieczności malowania całości poziomów lub pionów),
16. Raz w miesiącu spisywanie liczników głównych ciepła i podliczników CO należących do VEOLIA ENERGIA WARSZAWA i przekazywanie spisów do Działu Eksploatacyjno-Technicznego.

Konserwacja instalacji gazowej polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności od zaworu głównego budynku do kuchni gazowych (odbiorników gazu) z wyłączeniem gazomierzy (własność dostawcy paliwa gazowego),
2. Usuwanie nieszczelności rur, połączeń kurków przelotowych,
3. Wymianę wszystkich niesprawnych, nieszczelnych elementów instalacji za wyjątkiem odbiorników gazowych i gazomierzy,
4. Wymiana skorodowanych, uszkodzonych zewnętrznych skrzynek gazowych i kontrola zamknięć ww. skrzynek,
5. Wymianę niesprawnych zaworów gazowych według potrzeb,
6. Uzupełnienie w miarę potrzeb powłok malarskich na instalacjach gazowych,
7. Odłączenie odbiornika paliwa gazowego w przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia i zagrożenia bezpieczeństwa życia, zdrowia i zobowiązanie użytkownika do naprawy tego odbiornika lub wymiany.

Konserwacja hydroforni wody bytowej i ppoż polegającej na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji a w szczególności:

1. Raz na dwa tygodnie sprawdzanie poprawności pracy zestawów hydroforowych i dokonanie wpisu w książkę kontrolną łącznie z bieżącym stanem wodomierzy,
2. Przełączenie pompowni co dwa tygodnie i spisywanie wodomierza głównego,
3. Zgłoszenie uszkodzonego wodomierza głównego do Spółdzielni,
4. Sprawdzanie prawidłowości działania automatyki pomp,
5. Sprawność blokad zaniku fazy,
6. Sprawdzanie pracy silników napędowych pomp,
7. Regulacja kolejności załączania do pracy pomp, wydajność i wysokość podnoszenia wody w zależności od zmiany ciśnienia w sieci zasilającej zestaw i rozbiór wody,
8. Sprawdzenie ciśnienia wody poddawanego na zestaw,
9. Regulacja wskazań manometrów,
10. Wymiana zużytych łożysk tocznych,
11. Sprawdzenie pracy uszczelnień mechanicznych pomp, ich regulacja oraz wymiana, uszczelnień (demontaż pompy i zużytego uszczelnienia, instalowanie nowego),
12. Sprawdzenie okresowe wydajności objętościowe pomp,
13. Udrożnienie w miarę potrzeb przewodów i wirników pomp (czyszczenie wewnętrzne przewodów impulsów i przewodów wodnych, zestaw pompowy – manometry wskaźnikowe , rozebranie pomp, demontaż wirników, udrożnienie kanałów tłocznych wirnika poprzez mechaniczne usuwanie kamienia,
14. Wymiana uszkodzonych pomp na podstawie odrębnego zlecenia,
15. Wymiana uszkodzonych naczynek przeponowych w pomieszczeniu hydroforni.

Konserwacja instalacji hydrantowej pionów nawodnionych p.poż polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji w tym:

1. Usuwanie nieszczelności rur, połączeń kurków przelotowych,
2. Wymiana niesprawnych zaworów hydrantowych według potrzeb,
3. Likwidacja przecieków złączy i rur hydrantowych na poziomach i pionach poprzez wymianę odcinków rur do 5 mb w jednym miejscu,
4. Kontrola zaworów ciśnieniowych i zaworów pierwszeństwa w pomieszczeniu hydroforni,
5. Kontrola ciśnienia w instalacjach pionów nawodnionych p.poż,
6. Wymiana uszkodzonych skrzynek hydrantowych,
7. Sprawdzanie i uzupełnianie brakujących pokręteł przy zaworach hydrantowych.

KONSERWACJA BUDOWLANA

Zakres prac obejmuje:

1. Wykonanie robót po instalacyjnych związanych z usunięciem przyczyn i skutków awarii w instalacjach w częściach wspólnych,
2. Naprawy bieżące i konserwacje (z wyłączeniem instalacji domofonowej) zamknięć drzwi wejściowych do:
 - a. budynków,
 - b. piwnic,
 - c. altan śmietnikowych
 - d. hydroforni,
 - e. węzłów cieplnych,
 - f. komór zsypanych,
 - g. pomieszczeń administracyjnych,
 - h. poddaszy,
 - i. wejść na dachy,
 - j. korytarzy klatek schodowych,
 - k. maszynowni dźwigów,
3. konserwacja i naprawy bieżące stolarki i ślusarki okiennej w:
 - a. pomieszczeniach administracyjnych,
 - b. klatkach schodowych,
 - c. korytarzach piwnicznych,
 - d. poddaszach,
 - e. maszynowniach dźwigów,
4. naprawy bieżące i konserwacja ławek, sprzętu zabawowego, piaskownic i innych obiektów małej architektury,
5. Montaż i demontaż słupków do 1,5 m wysokości do 20szt. Miesięcznie,
6. konserwacja i naprawy bieżące schodów wewnętrznych i zewnętrznych w budynkach mieszkalnych,
7. konserwacja i naprawy bieżące poręczy, barierek, blokad, słupków, altanek śmietnikowych i gabarytowych, bram wjazdowych i ogrodzeń,
8. czyszczenie daszków nad wejściami do klatek schodowych łącznie z kosztami wpustów deszczowych (co najmniej 2 razy w roku- wiosna, jesień),
9. czyszczenie dachów, rynien i rur spustowych budynków i pawilonów,
 - a. w okresie zimowym (w miarę potrzeb) usuwanie śniegu z dachów budynków na odrębne zlecenie SBM,
10. miejscowe naprawy poszycia dachu do 10m² (odspojenia papy od kominów, ogniomurów, rur wywiewnych itp.) powodujące zacieki i zalania dla budynków mieszkalnych i pawilonów,
11. czyszczenie rewizji rur spustowych



- a. uzupełnienie i uszczelnienie dekli rewizyjnych,
 - b. wymiana uszkodzonych odcinków rur spustowych (PCV i żeliwnych) – do 3,5 m w jednym miejscu,
 - c. naprawy elewacji do 5m² (w miejscach łatwo dostępnych)
12. Wymiana płyt w sufitach podwieszanych typu Armstrong.

Zakres prac nie obejmuje pomieszczeń lokali mieszkalnych za wyjątkiem elementów osłaniających instalacje sanitarne przebiegające przez te lokale, w zakresie umożliwiającym wykonanie napraw.

Zakres prac ogólnobudowlanych

1. Mając na względzie bezpieczeństwo użytkowników lokali:
 - a. zbitcie i uzupełnienie tynków (odparzonych) wewnętrznych na sufitach i ścianach w częściach wspólnych bez ograniczeń powierzchniowych,
 - b. zbitcie odparzonych tynków zewnętrznych z elewacji i balkonów budynków w miejscach łatwo dostępnych do wysokości 3,5 m, bez ograniczeń powierzchniowych.
 - c. odpowiednie zabezpieczenie innych elementów budynków przed ich odpadnięciem upadkiem z dachów, elewacji, loggii i balkonów do wysokości 3,5 m
 - d. weryfikacja rys i pęknięć (betony, żelbetu, tynki) oraz ich zabezpieczenie,
2. Wykonanie robót tynkarsko-malarskich do 5 m² w częściach wspólnych.
3. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku do umowy.

Zakres prac stolarskich

1. Konserwacja, regulacja i naprawa drzwi, framug i okien drewnianych wraz z wymianą okuć, ograniczników, klamek oraz szklenie okien i drzwi drewnianych (łącznie z wymianą szyb zespolonych),
 2. Naprawa podłóg po awariach instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych lub centralnego ogrzewania, których nie pokrywa ubezpieczyciel,
 3. Naprawa ławek i sprzętu drewnianego małej architektury,
- Drobne naprawy uszkodzonych mebli biurowych w biurze Spółdzielni i pomieszczeniach komitetów domowych.

Zakres prac ślusarskich

1. Naprawa okuć wraz z ich ewentualną wymianą, lub uzupełnieniem w ślusarce okiennej i drzwiowej, montaż i demontaż zasuw, rygli do drzwi.
2. konserwacja, naprawa mocowania witryn wiatrołapów z montażem okuć, szkleniem witryn i drzwi szybami lub pakietami szklanymi.
3. konserwacja i naprawa sufitów podwieszanych (także i innych, wraz z konstrukcją podwieszonych i mocowań).
4. naprawa osłon instalacji deszczowej, skrzynek lokalowych instalacji wody zimnej i ciepłej, oraz skrzynek instalacji elektrycznej wraz z wymianą trwale uszkodzonych na nowe.
5. konserwacja, naprawy, malowanie szlabanów metalowych i zapór.
6. Regulacja, naprawa, ewentualna wymiana, lub montaż samozamykaczy z uzupełnieniem oleju smarowaniem i regulacją.
7. Naprawa, regulacja ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z ewentualną wymianą zużytych drobnych elementów, oraz wykonanie konserwacyjnego smarowania okuć.
8. Naprawa drabin, włazów na dach, ogrodzeń, balustrad, krat, numerów policyjnych itp. wraz z ewentualną wymianą ich poszczególnych elementów w budynku.
9. Naprawa, wymiana lub uzupełnienie poszczególnych elementów wycieraczek (kratek) i skrobaczek do obuwia przed klatkami schodowymi i w klatkach schodowych.
10. Montaż lub wymiana tablic policyjnych, numeracji klatek schodowych, tablic informacyjnych dostarczonych przez administrację, w budynku i na budynku.
11. Naprawa drzwiczek, wnęk i szafek nieelektrycznych z ich wymianą, lub montażem nowych w budynku.
12. Usunięcie niebezpiecznych elementów metalowych w budynku, na budynku i na terenie.
13. Naprawa, uzupełnienie, lub ewentualna wymiana wywietrzników, znaków drogowych i informacyjnych, krat okiennych w budynku (roboty jednostkowe do 2-ch element./mc.).
14. Malowanie farbą ochronną w kolorze podobnym naprawianych, uzupełnianych, lub wymienianych elementów metalowych.
15. Wykonanie raz w miesiącu przeglądu stanu technicznego urządzeń zabawowych znajdujących się na placu zabaw oraz usunięcie drobnych usterek i sygnalizowanie większych napraw, demontaż i wyłączenie z użytkowania uszkodzonych urządzeń – działanie zakończone wpisem do książki placu zabaw przy ul. Pereca 13/19.
16. Wykonanie okresowo czynności konserwacyjnych urządzeń zabawowych zamontowanych na placach zabaw.
17. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

Zakres prac szklarskich

1. Uzupelnienie, lub wymiana oszklenia stolarki, slusarki okiennej i drzwiowej.
2. Uzupelnienie, lub wymiana oszklenia stolarki i slusarki budowlanej tj. szafki licznikowe, wnękowe, tablice informacyjne itp.
3. Uzupelnienie, lub wymiana okitowania i uszczelnienia szyb.
4. Podmalowanie miejsc po robotach szklarskich.
5. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

Zakres prac dekarско-blacharskich

1. Likwidacja przecieków wód opadowych z dachów.
2. Miejscowe naprawy dachów krytych papą o powierzchni do 20 m² w jednym miejscu.
3. Czyszczenie rynien wraz z regulacją spadku i drobnymi naprawami.
4. Czyszczenie i konserwacja wpustów dachowych.
5. Czyszczenie rur spustowych do czyszczaka rewizji włącznie.
6. Miejskowa wymiana odcinków rynien, nadanie spadków i prostowanie.
7. Wymiana uszkodzonych rur spustowych w obrębie piono-piętra.
8. Drobną naprawą obróbek blacharskich, nadanie spadków, prostowanie.
9. Wymiana odcinków obróbek blacharskich do 2 mb.
10. Uszczelnienie, mocowanie podokienników i parapetów.
11. Naprawa wyłazów na dach – uszczelnianie, mocowanie zamknięcia, zawiasów itp.
12. Zabezpieczenie (siatkowanie) wylotów przewodów wentylacyjnych przed ptactwem w kominach na dachu.
13. Naprawa lub wymiana kominków wentylacyjnych nawierzchni papowych
14. Wymiana kratki wentylacyjnej lub drzwiczek rewizyjnych w częściach wspólnych wraz z obrobieniem tynków i malowaniem.

Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku do umowy.

Zakres prac drogowych.

1. Naprawa ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, jezdni, opasek budynków, krawężników o powierzchni do 5 m² oraz 5mb z materiałów uzgodnionych z zamawiającym

INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Konserwator odpowiada za stan konserwowanych urządzeń (prawidłową konserwację) oraz za zabezpieczenie urządzeń elektrycznych (zamknięcie rozdzielni i wnęk słupów).

W ciągu 3 miesięcy od podpisania umowy Wykonawca wykona inwentaryzację instalacji i urządzeń elektrycznych z podaniem stanu i uwag, protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji prześle Zamawiającemu.

ZAKRES PRAC ELEKTRYCZNYCH NALEŻĄCYCH DO OBOWIĄZKÓW KONSERWATORA

1. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali będących we władaniu Spółdzielni (węzłów ciepłych, hydroforni, pomieszczeń technicznych itp.) poprzez usunięcie awarii od złącza energetycznego do urządzenia w lokalu, w tym:
 - a. wymiana wkładek bezpiecznikowych, uszkodzonych gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń wyłącznikowych w urządzeniach rozdzielczych w budynkach (poza lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, w których dokonano zmian w instalacji elektrycznej),
 - b. okresowe sprawdzanie i poprawianie pewności połączeń ze szczególnym uwzględnieniem przewodów neutralnych i ochronnych,
 - c. zapewnienie tymczasowego zasilania na czas naprawy,
 - d. naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów i okablowania urządzeń rozdzielczych w budynkach (rozdzielnie, kanały piętrowe) oraz usuwanie wszelkich usterek.
2. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do zacisków pionów wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) znajdujących się w rozdzielniach elektrycznych (prawidłowość i sprawność działania zabezpieczeń przedlicznikowych lokali mieszkalnych i wynajmowanych - użytkowych należy do obowiązków użytkownika).
3. Informowanie Spółdzielni i Stoen Operator w Warszawie o awariach w zakresie dostaw energii elektrycznej, włączeń i wyłączeń napięcia.
4. Naprawa uszkodzonych elementów rozdzielnic elektrycznych głównych, piętrowych administracyjnych, oświetleniowych, zewnętrznych w zakresie:
 - a. wymiana wkładek topikowych wraz z podstawami,
 - b. wymiana zabezpieczeń nadmiarowych i różnicowoprądowych,
 - c. wymiana uszkodzonego okablowania.
 - d. wymiana uszkodzonych zegarów, styczników, przekaźników i zmierzchowek
 - e. wymiana uszkodzonych wyłączników mocy w tym głównych i ppoż
 - f. wymiana przycisków ppoż
 - g. wymiana zabezpieczeń i tablic/rozdzielni do 12 zabezpieczeń
 - h. wymiana ograniczników przepięć
 - i. wymiana zamków, okuć i uchwytów kłódek, uszkodzonych obudów i drzwi
5. Sprawdzanie WLZ od złącza kablowego poprzez wyłącznik główny, tablicę główną, tablice piętrowe.

6. Wymiana lub naprawa uszkodzonych wentylatorów wraz ze sterowaniem i okablowaniem
7. Usuwanie wszelkich usterek (rozety, gniazda bezpiecznikowe, połączenia śrubowe – kasowanie luzów na połączeniach instalacji, wymiana wyłączników i gniazd).
8. Konserwacja i naprawa połączeń wyrównawczych.
9. Naprawa podstawowej instalacji w maszynowniach dźwigów
10. Sprawdzanie i usuwanie usterek na tablicach administracyjnych (wymiana automatów schodowych, transformatorów dzwonek, osprzętu i bezpieczników, czyszczenie styków i dokręcanie przewodów, regulacja czujek ruchu załączania oświetlenia i wyłączników zmierzchowych).
11. Sprawdzanie, naprawa lub wymiana wyłączników głównych prądu w budynkach.
12. Sprawdzanie i usuwanie przerw i zwarć w instalacji administracyjnej i dzwonekowej w tym obwodów wentylatorów i WLZ wind.
13. Utrzymanie w sprawności bieżącej oświetlenia części wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia typu pralnie, wózkownie, rowerownie, suszarnie, maszynownie dźwigów itp.) - wymiana źródeł światła, uszkodzonych opraw i osprzętu, montaż nowych opraw oświetleniowych.
14. Utylizacja zużytych źródeł światła oraz sprzętu elektroenergetycznego i elektronicznego
15. Utrzymywanie w czystości źródeł światła i kloszy opraw oświetleniowych zainstalowanych w i na budynkach oraz terenie zewnętrznym – mycie 1 raz w roku w okresie wiosennym.
16. Sprawdzanie instalacji odgromowej i usuwanie usterek, uzupełnienie złącz, usuwanie przerw, mocowanie przewodów, smarowanie złącz kontrolnych, wykonanie pomiarów kontrolnych w miejscach napraw ze sporządzeniem protokołu – 1 raz na dwa lata
17. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego – terenów: latarnie, oprawy na elewacjach budynków, rozdzielnie zasilające,
 - a. wymiana lub naprawa uszkodzonych opraw, latarni, wysięgników, naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów rozdzielczych słupów łącznie z drzwiczkami,
 - b. malowanie antykorozyjne słupów i wysięgników, numeracja słupów,
 - c. wymiana źródeł światła w oprawach, wykonywanie w miarę potrzeb pomiarów natężenia oświetlenia,
 - d. wykonywanie regularnych przeglądów oświetlenia pod względem sprawności w okresach dwutygodniowych,
 - e. monitorowanie stanu słupów i opraw oraz zgłaszanie konieczności wymiany.
18. Likwidacja wszelkich prowizorek, oraz odcinków instalacji wykonanych niezgodnie z przepisami i regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
19. Montaż ograniczników mocy w obwodach administracyjnych.
20. Montaż falowników sterujących wentylatorami mechanicznymi do mocy 15kW.

21. Montaż jednocześnie miesięcznie do czterech podliczników ze złączem trój i jednofazowym na potrzeby Spółdzielni. Przenoszenie podliczników między budynkami w zależności od potrzeb.
22. Zapewnienie skutecznej ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach naprawianych lub wymienianych – protokół pomontażowy.
23. Zabezpieczenie drzwiczek urządzeń rozdzielczych przed otwarciem przez osoby niepowołane oraz dokonywanie napraw obudów tych urządzeń łącznie z drzwiczkami, wymiana uszkodzonych zamknięć, klódek i montaż zamków z kluczem systemowym uzgodniony ze Spółdzielnią oraz uchwytów do klódek co najmniej 1 raz w roku – przegląd.
24. Konserwacja instalacji elektrycznej węzłów cieplnych i hydroforni (z wyłączeniem instalacji po stronie dostawcy energii cieplnej).
25. Kontrole prawidłowości eksploatacji instalacji elektrycznych przez użytkowników obiektów wraz ze sporządzeniem stosownych wniosków.
26. Informowanie Zleceniodawcy o koniecznych większych naprawach remontowych lub modernizacyjnych instalacji.
27. Suszenie i naprawa instalacji i sieci elektrycznych po zalaniu
28. Przegląd instalacji dwa razy w roku w pomieszczeniach zagrożonych wybuchem np.: pomieszczenia wlotu gazu potwierdzony protokołem.
29. Odnajdowanie i usuwanie nielegalnych przyłączy.
30. Naprawa instalacji prowadzonych po elewacji budynku.
31. Udział w kontrolach okresowych stanu technicznego budynków w zakresie instalacji elektrycznych.
32. Wykonawca zobowiązany jest m.in. do wykonywania:
 - 32.1. raz na kwartał – przeglądu wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic wraz z ich oczyszczeniem,
 - 32.2. raz w roku:
 - a) odkurzenia - oczyszczenia wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - b) konserwacji (przesmarowanie, dociągnięcie zacisków itp.) wszystkich złączy instalacji elektrycznych (puszki, rozdzielnice itp.), instalacji odgromowej i wyrównawczej,
 - c) wymiany zabrudzonych lub uszkodzonych oznaczeń obwodów elektrycznych, ZELP, rozdzielni, tablic elektrycznych, przycisków ppoż, wył. gł., drzwi do RG.

Konserwacja szlabanów zainstalowanych w zasobach Zamawiającego

1. Kontrola prawidłowego funkcjonowania urządzeń bezpieczeństwa.
2. Sprawdzenie fotokomórek, czujników krańcowych.
3. Stosowanie przy naprawach oryginalnych części i podzespołów.
4. Sprawdzanie: kable, sprężyny, uchwyty, lampę ostrzegawczą.
5. Przeprowadzić wymagane regulacje.
6. Sprawdzić naciąg sprężyny.

7. Dokręcić odpowiednio wszystkie śruby, nakrętki, wkręty itd.
8. Sprawdzić, dokręcić zaciski i końcówki przewodów.
9. Sprawdzić stan baterii elektrycznych.
10. Sprawdzić zatrzymywanie ramienia szlabanu w pozycji otwartej bądź zamkniętej przez wyłączniki krańcowe (w razie potrzeby dokonać regulacji krzywek ogranicznika zamykania lub otwierania).
11. Sprawdzić równowagę ramienia szlabanu.
12. Sprawdzić ręczne otwieranie szlabanu.
13. Sprawdzić prawidłowość (szybkie/wolne) otwieranie szlabanu.
14. Co sześć miesięcy wykonywać funkcjonalne kontrole fotokomórek i czułych krawędzi.
15. Sprawdzić, czy są oznaczenia niebezpiecznych punktów piktogramami i/lub żółto – czarnymi taśmami.
16. Sprawdzić wykrywanie przeszkody przy ramieniu szlabanu zatrzymanej w jakimkolwiek położeniu.
17. Smarowanie i dokręcanie śrub.
18. Smarowanie punktów przegubowych (zamki) oraz punktów tarcia (prowadnice).

Wykaz budynków przewidzianych do wykonania konserwacji wraz z ilościami szlabanów:

1. Chłodna 11 – 1szt
2. Grzybowska 30/32/Krochmalna 3/Waliców 20 -1szt
3. Grzybowska 39 – 3szt
4. Krochmalna 2 – 1szt
5. Pereca 2 – 1szt
6. Pereca 13/19 – 2szt
7. Prosta 2/14 – 3szt
8. Waliców 20 – 1szt
9. Żelazna 58/62 – 2szt;

Razem 15 szlabanów

POSTANOWIENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH BRANŻ

Sposób realizacji zamówienia

Prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, ustawą - Prawo budowlane i wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi, wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu właściwej staranności i bezpieczeństwa. Materiały użyte do wykonania zamówienia muszą posiadać aktualne atesty i świadectwa dopuszczające do stosowania. Roboty winny być prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.

Zasady rozliczeń:

1. Koszty materiałów zużytych do napraw bieżących (kształtki, zawory, rury, siłowniki, kolektory, przewody elektryczne, bezpieczniki, żarówki, włączniki, przyciski itp.) będą opłacone wg cen obowiązujących w dniu zamontowania na podstawie dokonanego przez strony umowy comiesięcznego rozliczenia:
 - 1.1. ilości wbudowanych/zużytych materiałów,
 - 1.2. wartości materiałów ustalonych w pkt. 1.1. (powyżej) wg średnich cen publikowanych w biuletynie „Sekocenbud” odpowiednio dla danego okresu rozliczeniowego lub udokumentowanych cen przez załączenie faktury zakupu.
2. Koszt materiałów pomocniczych zużytych przy realizacji robót konserwacyjnych (konopie, pasty uszczelniające do gwintów, uszczelki, gwoździe, wkręty, śruby itp.) wchodzi w koszty miesięcznej ryczałtowej opłaty za konserwację.
3. Wszelkie zagadnienia dotyczące rozliczeń przedmiotu świadczonej usługi rozstrzygane będą przez strony w pierwszej kolejności w oparciu o tabele publikowane w branżowych Katalogach Nakładów Rzeczowych robót budowlanych i remontowych – KNR 4-01, 4-02, 4-03, 2-15.
4. Wszelkie prace wychodzące poza zakres robót konserwacyjnych wykonywane będą zgodnie z odrębnym zleceniem udzielonym przez Spółdzielnię.

Wykonawca ma obowiązek:

1. Bieżącej współpracy z wyznaczonymi pracownikami Spółdzielni.
 - 1.1. Zapewnienie stałego kontaktu oraz podania numerów telefonów stacjonarnego i komórkowego czynnych przez 24h/na dobę.
 - 1.2. Zapewnienie w siedzibie Spółdzielni, w godzinach pracy i po godzinach pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy i dni świąteczne, pracownika do:
 - p) Odbioru zgłoszeń, zarówno w formie telefonicznej, e-mailowej od mieszkańców oraz pracowników portierni Zamawiającego.
 - q) prowadzenia kart pracy zgłoszonych usterek (uwzględniających godzinę przyjęcia zgłoszenia, treść zgłoszenia, datę zgłoszenia, termin wykonania zgłoszenia), i uzupełniania na bieżąco – codziennie zakresu napraw konserwacyjnych.
 - r) udzielania informacji o bieżącej realizacji zleconych prac i występujących utrudnieniach,
 - s) zwrotu na koniec każdego miesiąca wypełnionych i potwierdzonych przez mieszkańców, pracowników Zamawiającego, kart wykonanych zleceń roboczych, zawierających liczbę porządkową z rejestru zgłoszeń, treść zgłoszenia, adres zgłoszenia potwierdzenie wykonania przez pracownika Zamawiającego, mieszkańca SBM „Wolska Żelazna Brama” u którego usuwana była awaria, usterka.
2. Wykonawca jest zobowiązany zatrudnić minimum **pięciu konserwatorów sanitarnych, trzech konserwatorów elektrycznych, trzech konserwatorów ogólnobudowlanych** wykonujących prace w pełnym wymiarze czasu pracy. W przypadku zwiększonej liczby

awarii Wykonawca jest zobowiązany zapewnić odpowiednią ilość pracowników, proporcjonalnie do potrzeb.

3. Zapewnienia pełnienia dyżurów (24h/na dobę) w tym odbieranie zgłoszeń z portierni usuwanie awarii po godzinach pracy Spółdzielni oraz dni wolne od pracy i dni świąteczne.

4. Utrzymania należytego stanu sanitarnego w obsługiwanych pomieszczeniach technicznych, przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ. w obiektach Spółdzielni.
5. Pozostawienia instalacji, urządzeń i systemów po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii których nie da się usunąć natychmiast, w stanie bezpieczeństwa dla użytkowników do momentu pełnego jej usunięcia.
6. Spółdzielnia udostępni, wynajmie na podstawie odrębnej umowy, swoje pomieszczenia do celów warsztatowo-magazynowych i socjalnych dla pracowników wykonawcy na potrzeby i w zakresie niezbędnym do realizacji usługi na rzecz Spółdzielni. Za stan sanitarny, techniczny, bhp, ppoż. i odpowiednie wyposażenie tych pomieszczeń odpowiada Wykonawca usługi.

Terminy usuwania awarii i wykonywania napraw:

1. Awarie wymagające natychmiastowej interwencji należy rozpocząć usuwanie w czasie do 1 godziny od zgłoszenia, pozostałe awarie należy usuwać niezwłocznie, maksymalnie w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.
2. Awarie systemu oświetlenia zewnętrznego należy usuwać w ciągu 2 dni od momentu zgłoszenia.
3. Pozostałe naprawy należy dokonywać w terminie do 5 dni od zgłoszenia, a w uzasadnionych przypadkach w odrębnym terminie uzgodnionym z Zamawiającym.
4. W przypadku nieusunięcia awarii lub braku napraw w/w terminach Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zlecenia zastępczego wykonania prac a kosztami obciążyć Wykonawcę.

W ramach prowadzenia prac konserwacyjnych Wykonawca będzie korzystał z oprogramowania komputerowego i Mieszkaniec.pl, które jest wdrożone lub będzie wdrożone w SBM WŻB.

Nadzór nad konserwacją:

Nadzór nad realizacją konserwacji prowadzą pracownicy działu eksploatacji oraz pracownicy działu technicznego.

Wykaz węzłów ciepłych i hydroforni indywidualnych w budynkach mieszkalnych i pawilonach

Adres budynku mieszkalnego	Ilość lokali	Hydrofornie wody bytowej i ppoż	Węzeł ciepły dwufunkcyjny	Adres pawilonu	Węzeł ciepły dwufunkcyjny
Grzybowska 30	422	2	1	Grzybowska 32	1
Grzybowska 39	304	2	1	Krochmalna 32	1
Chłodna 11	429	2	1	Waliców 13	1
Chłodna 15	426	2	1	Żelazna 68	1
Krochmalna 2	424	2	1		
Krochmalna 3	304	2	1		
Pereca 2	422	2	1		
Pereca 13/19	305	2	1		
Pawia 26	28	0	1		
Prosta 2/14	185	3	2		
Waliców 20	306	2	1		
Żelazna 58/62	422	2	1		
Krochmalna 32A	71	2	1		

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Handwritten signatures and initials in blue ink.

WYKAZ BUDYNKÓW

Miejsce realizacji zamówienia: Warszawa.

a) Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z lokalami użytkowymi:

- Grzybowska 30
- Grzybowska 39
- Chłodna 11
- Chłodna 15
- Krochmalna 2
- Krochmalna 3
- Pereca 2
- Pereca 13/19
- Pawia 26
- Prosta 2/14
- Waliców 20
- Żelazna 58/62
- Krochmalna 32A

b) Budynki pawilonów usługowo-handlowych:

- Grzybowska 32
- Waliców 13
- Żelazna 68
- Krochmalna 32



**DANE DO KOSZTORYSOWANIA ROBÓT AWARYJNYCH
(WYKRACZAJĄCYCH POZA ZAKRES KONSERWACJI)**

Do rozliczenia kosztów wykonania robót awaryjnych wykraczających poza zakres konserwacji będą stosowane średnie nw. stawki:

- | | | |
|--------------------------|---------|-------|
| 1. Stawka roboczogodziny | - | zł/rg |
| 2. Koszty pośrednie | - | % |
| 3. Zysku | - | % |
| 4. Koszty zakupu | - | % |

Uwaga: sprzęt i materiały wg KNR, ceny sprzętu i materiałów zgodnie z SEKOCENBUD-em, ceny nie występujące w SEKOCENBUD-zie zgodnie ze średnią cen z ofert w Internecie

Przy robotach awaryjnych ziemnych będą stosowane średnie stawki dla robót instalacyjnych obowiązujące w danym okresie, publikowane w kwartalniku SEKOCENBUD.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

WYKAZ MATERIAŁÓW POMOCNICZYCH

1. Włókno konopne
2. Pasta uszczelniająca
3. Śruby, nakrętki, podkładki
4. Druk stalowy do spawania
5. Czyściwo bawełniane
6. Uszczelki do baterii i połączeń elastycznych
7. Papier ścierny
8. Korki

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA



Informacje na temat przetwarzania przez Zamawiającego - Spółdzielnię Budowlano - Mieszkaniową „Wolska Żelazna Brama” danych osobowych zawartych w ofercie Wykonawcy

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych 2016/679 – dalej jako „**RODO**”, w odniesieniu do:

- Wykonawcy będącego osobą fizyczną, prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą;
- Pełnomocnika Wykonawcy będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w pełnomocnictwie);
- Członka organu zarządzającego Wykonawcy, będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w informacji z KRS);
- Osoby fizycznej (np. pracownika Wykonawcy) skierowanej do kontaktów w sprawie realizacji zamówienia;

informujemy, że:

Administrator i Inspektor Ochrony Danych

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama” z siedzibą przy ul. Krochmalnej 32, 00-864 Warszawa, tel.: (22) 624-38-16, adres e-mail: sekretariat@wzb.waw.pl.
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować pisząc na adres e-mail: iod@wzb.waw.pl.

Cele i podstawy prawne przetwarzania

3. Przetwarzanie danych osobowych zawartych w ofertach odbędzie się w następujących celach:
 - a. analizy ofert i wyboru Wykonawcy spośród nadesłanych ofert na podstawie czynności zmierzających do zawarcia umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b. kontaktowania się i prowadzenia negocjacji dotyczących oferty oraz poinformowania o przyjęciu lub odrzuceniu oferty, co stanowi prawnie uzasadniony interes Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO.
 - c. zawarcia, wykonywania i zakończenia umowy z Wykonawcą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO (w przypadku wyboru oferty);
 - d. realizacji obowiązków wynikających z przepisów o podatkach i rachunkowości tzn. rozliczenia finansowego i podatkowego (np. rozliczenie faktur, a następnie przechowywanie dokumentacji księgowej) (art. 6 ust. 1 lit. c RODO),
 - e. ewentualnego dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami, co stanowi prawnie uzasadniony interes Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

- f. kontaktowania się z Wykonawcą i jego pracownikami w sprawie realizacji umowy na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO) jakim jest kontakt w celu realizacji umowy.

Okres przechowywania i możliwość odwołania zgody

4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń wynikających z przepisów prawa. Dokumenty księgowe (faktury) mogące zawierać dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat licząc od końca roku w którym dany dokument finansowy powstał.

Odbiorcy danych

5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty świadczące dla Administratora usługi informatyczne (hosting skrzynek mailowych), prawne, doradcze, na podstawie stosownych umów oraz podmioty upoważnione do otrzymania Pani/Pana danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Informacja o wymogu podania danych

6. Podanie danych osobowych niezbędnych do zawarcia i realizacji umowy jest warunkiem umownym, ich niepodanie skutkuje brakiem możliwości zawarcia i realizacji umowy.
7. W przypadku gdy jest Pani/Pan pracownikiem Wykonawcy, podanie Pani/Pana danych osobowych może być obowiązkiem wynikającym z relacji służbowej lub innej pomiędzy Panią/Panem, a Wykonawcą.

Prawa osób fizycznych

8. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
- a. dostępu do treści swoich danych oraz żądania ich kopii (art. 15 RODO);
 - b. żądania sprostowania swoich danych osobowych (art. 16 RODO);
 - c. żądania usunięcia danych (art. 17 RODO);
 - d. żądania ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO);
 - e. przenoszenia danych osobowych, tj. do otrzymania od Administratora informacji o przetwarzanych danych osobowych, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego, w zakresie, w jakim Pani /Pana dane są przetwarzane w celu zawarcia i wykonywania umowy w sposób zautomatyzowany (art. 20 RODO);
 - f. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych na podstawie prawnie uzasadnionego interesu (art. 21 RODO).
9. W celu realizacji swoich praw prosimy skierować żądanie na adres e-mail: sekretariat@wzb.waw.pl, iod@wzb.waw.pl lub pocztą na adres siedziby Administratora.
10. Każda osoba fizyczna posiada również prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jej dotyczących narusza przepisy RODO.

Informacje o braku profilowania i braku przekazywania danych poza EOG

11. Pani/Pana dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu oraz nie będą przekazywane poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA



