

**ZAKRES ROBÓT NA AWARYJNE I BIEŻĄCE WYKONYWANIE REMONTÓW W BUDYNKACH TBS.**

**I. Roboty budowlane:**

**1. Naprawy pokryć dachowych:**

- przecięcie pęcherzy, umocowanie pokrycia, uszczelnienie uszkodzonych miejsc, wstawienie łąt z papy, uszczelnienie styków z murem, usunięcie uszkodzeń powodujących przecieki na wszystkich rodzajach pokryć bez względu na ilość łąt i długość uszczelnienia,
- uzupełnienie i remont pokrycia dachowego bez względu na rodzaj pokrycia ,
- usuwanie skutków uszkodzeń dachów powstałych w czasie wichur, huraganów i innych czynników atmosferycznych uzgodnionych ze Zleceniodawcą.
- naprawa, uzupełnienie i wymiana łąt kominowych, stopni kominarskich oraz drabinek przeciwniegowych,

**2. Naprawa obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych i pozostałych elementów obróbek blacharskich znajdujących się na budynku:**

- czyszczenie bieżące, usuwanie sopli i zwisów w okresie zimowym,
- naprawa pęknięć i regulacja spadków, umocowanie poszczególnych elementów bez względu na ilość,
- uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych elementów obróbek blacharskich ,
- konserwacyjne malowanie elementów obróbek blacharskich wg harmonogramu ROM-u.

**3. Naprawa elewacji budynków:**

- naprawa, uzupełnienie brakujących tynków cementowo-wapiennych na elewacji,
- naprawa, uzupełnienie brakujących elewacji lekkich na styropianie,
- naprawa, uzupełnienie gzymsów ,
- naprawa, uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów, parapetów okiennych ,
- konserwacja elementów balkonów - przemurowanie, naprawy tynków, naprawy balustrad, wymiana uszkodzonych elementów balkonów .

**4. Naprawa elementów murowanych lub żelbetowych budynku:**

- naprawa lub uzupełnienie kominów ,
- naprawa, uzupełnienie i wymiana czapek kominowych,
- naprawa pęknięć ścian bez względu na ilość pęknięć ,
- naprawa i uzupełnienie ścian i innych elementów murowanych lub żelbetowych ,
- odgruzowanie niezbędnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych w danym budynku,
- naprawa i uzupełnienie murów ogniowych, kolankowych i rolek z cegły ,
- uzupełnienie lub wymiana krat wentylacyjnych i drzwiczek wyciorowych w pełnej niezbędnie potrzebnej ilości,
- wykonanie niezbędnych przebiegów ścian, stropów i innych elementów budynku i ich zamurowanie,
- wymiana lub naprawa tynków,
- malowanie elementów budynku, ścian i sufitów po wykonanych robotach konserwacyjno - remontowych.

**II. Roboty ciesielsko - stolarskie, brukarskie:**

**1. Wymiana elementów lub uzupełnienie podłóg:**

- wymiana lub uzupełnienie elementów podłóg z paneli,
- wymiana lub uzupełnienie elementów posadzki cementowej, ceramicznej .

**2. Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów konstrukcji drewnianych za wyjątkiem ścian i stropów.**

**3. Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów stolarki drzwiowej: drzwi wejściowe, bramy oraz pomieszczenia wspólnej w budynku.**

**4. Pełna konserwacja i naprawy bieżące stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp.) polegające na:**

- szkleniu
- malowaniu,

- dopasowaniu,
  - uszczelnieniu
  - naprawa zamków, zawiasów, okuć klamek itp.
  - wymiana uszkodzonych elementów stolarki.
5. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp.)
6. Konserwacja i naprawa bram wjazdowych, furtek i ogrodzeń posesji.
7. Naprawa, konserwacja, uzupełnienie i wykonanie stopni schodowych, barierek schodowych, krat piwnicznych, wycieraczek metalowych i innych elementów wyposażenia budynku, polegające na doprowadzeniu do stanu zapewniającego bezpieczne użytkowanie.
8. Naprawa, uzupełnienie powierzchni dróg, chodników i opasek budynków, placów:
- usunięcie powstałych nierówności,
  - uzupełnienie pokryw studzienek kanalizacyjnych i deszczowych.

### **III. Roboty instalacyjne**

#### **1. Instalacje wodno - ściekowe:**

- a) usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnych zgłaszanych przez zarządcę, właściciela, najemcę.
- uszczelnienie, wymiana i naprawa uszkodzonych elementów instalacji
  - udrożnienie elementów instalacji ( pionu, przyłączy, podejść )
  - wypompowanie i usunięcie nieczystości powstałych na skutek awarii i gwałtownych opadów,
- b) konserwacja bieżąca instalacji wodno-kanalizacyjnej:
- systematyczne czyszczenie instalacji wodno-kanalizacyjnej
  - wymiana skorodowanych odcinków instalacji wodno-kanalizacyjnej
  - zabezpieczenie przed zamarznięciem instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - czyszczenie studzienek znajdujących się na terenie posesji raz w roku lub w miarę powstałej potrzeby,
  - czyszczenie instalacji deszczowej, gajgerów,
  - wymiana lub naprawa gajgerów.

#### **2. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody:**

- okresowe zabezpieczenia przed korozją,
- regulacja instalacji centralnego ogrzewania w celu usunięcia niedogrzewania lokali na skutek nieprawidłowego rozdziału czynnika grzewczego,
- naprawa z wymianą izolacji termicznej instalacji,
- naprawa i wymiana elementów instalacji ( rur, złączek, kolanek, zaworów wg potrzeb,
- obowiązek oszczędzania czynnika grzewczego i ciepłej wody w trakcie przeprowadzenia konserwacji, regulacji, usuwania awarii i remontów, zużycie czynnika i ciepłej wody powyżej 2m<sup>3</sup> dla jednego lokalu przy każdorazowym działaniu na instalacji obciąża kosztami Wykonawcę,
- usuwanie niedogrzewań lokali zgłoszonych przez użytkowników, w przypadku przedłużenia czasu wykonania roboty, 10 % kosztów udzielanych bonifikat będzie ponosił Wykonawca,
- wymiana elementów grzejnych, które uległy uszkodzeniu z winy Wykonawcy przez niewłaściwe zabezpieczenia lub nie wykonanie remontu w odpowiednim czasie,
- wykonanie przeglądów przed i po sezonie grzewczym,
- wykonywanie przeglądów bieżących na zlecenie ROM – u i sporządzanie protokołów o stanie instalacji po przeprowadzonych przeglądach.
- wymiana filtrów w rekuperatorach w mieszkaniach (budynki TBS)

### **IV. Instalacja elektryczna, odgromowa, dźwigów osobowych.**

#### **1. Instalacja elektryczna:**

- konserwacja, naprawa i wymiana tablic rozdzielczych i skrzynek licznikowych niezbędnych do wewnętrznego zasilania budynku,
- wymiana żarówek na klatkach schodowych, piwnicach, przed budynkiem,
- regulacja prawidłowego obciążenia faz,

- wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji ,
- usuwanie uszkodzeń przewodów z ich wymianą do ...15 % ogólnej ilości w danym obwodzie,
- dokonywanie rocznych przeglądów instalacji elektrycznej pod względem bezpieczeństwa i stanu technicznego z dokonaniem pomiarów skuteczności zerowania na klatce schodowej,
- zgłaszanie i usuwanie w trybie natychmiastowym nielegalnego poboru energii elektrycznej przez osoby fizyczne i prawne,
- używanie elementów do wymiany tylko takich, które posiadają atesty i są dopuszczalne do ogólnego użytkowania,
- montaż i naprawa ograniczników poboru energii na zlecenie.

## **2.Instalacja odgromowa:**

- usuwanie wszelkich uszkodzeń i przerw instalacji,
- usuwanie nieprawidłowych umocowań instalacji,
- naprawa i uzupełnienie brakujących elementów instalacji ,

## **3.Instalacja elektryczna zasilająca dźwigi osobowe w budynkach:**

- usunięcie wszelkich uszkodzeń, awarii powstałych na instalacji elektrycznej bez względu na porę dnia i nocy,
- wykonanie niezbędnych zabezpieczeń elementów instalacji elektrycznej przed dostępem osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- przeprowadzenie przeglądów wszystkich elementów instalacji elektrycznej raz w kwartale w celu oceny stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa użytkowników.

## **V. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury.**

1. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury: ławki, śmietniki, chodniki, wyposażenie placów zabaw.
2. Naprawa i wymiana łańcuchów oraz odeskowania piaskownic, siedzisk huśtawek, ławek oraz wymiana zużytych elementów placów zabawowych.

## **VI. Inne**

1. Zabezpieczenie i pilnowanie pogorzeliska w razie pożaru.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Jednorazowy koszt materiałów dla jednego zlecenia nie może przekroczyć kwoty: 1000,00 zł.
2. Każde zlecenie, w którym wartość materiałów przekroczy kwoty określone w pkt. 1 musi być przed przystąpieniem do realizacji zgłoszone przedstawicielowi w celu zlecenia innemu podmiotowi lub na innych zasadach.
3. Wykonawca jest zobowiązany montować podliczniki wody i energii elektrycznej w celu przygotowania frontu robót dla obcych wykonawców. Montaż w/w podliczników należy rozliczyć w ramach ryczału w pozycji materiały w kwocie 50 zł netto.
4. W przypadku podjęcia czynności na wezwanie przez najemcę Wykonawca powinien wykonać zabezpieczenie awarii i zgłosić Zamawiającemu w celu uzgodnienia i uzyskania zlecenia.
5. Wykonawca do wykonania zleconych robót obowiązany jest zatrudnić osoby posiadające odpowiednie umiejętności i uprawnienia wymagane zgodnie z przepisami technicznymi, bezpieczeństwa i prawnymi w zakresie występującej branży.
6. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania awarii i skutków powstałych w trakcie usuwania awarii.
7. Wykonawca obowiązany jest do wykonywania robót w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia.
8. Koszty wyłączenia prądu przez Z.E. dla wykonania robót pokrywa Zamawiający po przedłożeniu przez Wykonawcę zatwierdzonych przez Kierownika ROM-u faktur.
9. Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać w trakcie realizacji zleconych robót przepisów bhp, przeciwpożarowych, sanitarnych i porządkowych oraz wykonywać roboty zgodnie ze sztuką budowlaną i zaleceniami inspektora nadzoru.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**