Szczegółowy opis i zakres przedmiotu zamówienia: Pogotowie techniczne oraz konserwacja i drobne naprawy instalacji wod-kan, gazowej, c.o., c.w.u., elektrycznej i ogólnobudowlanej w administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości sp. z o.o. w Trzebini gminnych budynkach mieszkalnych i użytkowych oraz gminnych lokalach mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

I. Szczegółowy zakres czynności Pogotowia Technicznego Instalacji wod-kan, gaz, c.o. i elektrycznych i ogólnobudowlanej:

Do zadań pogotowia technicznego należy utrzymanie gotowości i niezwłoczne podjęcie prac w celu zabezpieczenia powstałej awarii na instalacjach. Pogotowie podejmuje działanie na telefoniczne zgłoszenie użytkowników mieszkań w budynkach wyszczególnionych w **Załączniku Nr 3** do SWZ.
Czynności pogotowia technicznego instalacji wykonuje się w godz. od 15^{00} do 7^{00} dnia następnego oraz całodobowo w dni świąteczne i wolne od pracy.
Działania pogotowia technicznego mają służyć utrzymaniu ciągłości eksploatacyjnej instalacji wewnętrznych w budynku i instalacji związanych z budynkiem, a w przypadku niemożności przywrócenia ciągłości instalacji doraźne zabezpieczenie awarii zmierzające do maksymalnego ograniczenia jej skutków (szkody zalaniowe, przerwy w zaopatrzeniu w media, odprowadzenie ścieków, zagrożenie bezpieczeństwa, zagrożenie pożarowe).
Pogotowie upoważnione jest do kontaktowania się w razie potrzeby z pogotowiem dostawców ciepła, energii elektrycznej, gazu, wody i odbiorcami ścieków sanitarnych jeżeli przyczyny przerw i zakłóceń leżą po stronie instalacji dostawców. W szczególności:

1. Instalacja wod-kan:

1.1. Sprawdzenie przyczyn przecieków i zalewania z instalacji wod-kan.
1.2. Udrażnianie kanalizacji w budynku oraz odpływów do szamb i przykanalików spiralami i drążkami, a w razie nieskuteczności tych działań wezwanie WUKO z Wodociągów Chrzanowskich Sp. z o.o.
1.3. Zabezpieczenie przecieków na instalacji kanalizacyjnej.
1.4. Zabezpieczenie przecieków na instalacji wody ciepłej i zimnej w budynkach poprzez, zakładanie obejm, uszczelnianie złącz (gwintów i śrubunków).
1.5. Zamykanie w razie potrzeby zasilania wody w budynku lub na poszczególnych pionach instalacji.
1.6. Usuwanie i wypompowywanie wody lub ścieków z zalanych piwnic ręcznie lub przy pomocy pompy zatapialnej.

2. Instalacja c.o. i c.w.u.:

2.1. Sprawdzenie przyczyn przecieków i zalewania z instalacji c.o., c.w.u.
2.2. Zabezpieczanie nieszczelności na instalacji c.o. i c.w.u. poprzez zakładanie obejm, uszczelnianie złącz gwintowanych kołnierzowych i śrubowych.
2.3. Zabezpieczenie przecieków z zaworów grzejnikowych poprzez ich doszczelnianie.

2.4. Uskutecznienie działania instalacji c.o. i c.w.u. w okresie grzewczym, odpowietrzenie instalacji c.o., dobijanie wody do instalacji i zbiorników wyrównawczych oraz powietrza do zbiorników przeponowych i t.p.
2.5. Spuszczanie wody z instalacji w razie potrzeb, a następnie napełnianie instalacji wodą grzewczą c.o.
2.6. Regulacja urządzeń w węzłach cieplnych i SWC w celu uzyskania odpowiednich parametrów w sytuacjach tego wymagających.
2.7. Kontrolowanie prawidłowości przepływów, mające związek ze zgłaszanymi zakłóceniami działania instalacji c.o. i c.w.u.

3. Instalacja gazowa:

3.1. Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej.
3.2. Zabezpieczenie nieszczelności na instalacji gazowej poprzez uszczelnianie złącz gwintowanych, śrubunków lub odcięcie dostawy gazu do czasu usunięcia awarii.
3.3. Zabezpieczenie nieszczelności na zaworach odcinających odbiorniki oraz przy gazomierzach i pionach (poprzez docieranie, przesmarowanie) lub odcięcie dopływu gazu do czasu usunięcia awarii.
3.4. Odcinanie dopływu gazu do niesprawnych odbiorników w lokalach.

4. Instalacja elektryczna:

4.1. Zabezpieczenie awarii instalacji elektrycznej obejmującej instalację zasilania mieszkań lub lokali użytkowych oraz instalację pomieszczeń wspólnego użytkowania (wybite bezpieczniki), przez wymianę zabezpieczeń (wybite bezpieczniki).
4.2. Zabezpieczenie awarii instalacji elektrycznej w mieszkaniach i lokalach gminnych poprzez ustalenie przyczyny awarii, wyłączenie uszkodzonej instalacji elektrycznej lub urządzeń do czasu naprawy.

5. Inne:

5.1 Udział pracowników Pogotowia Technicznego w akcji Policji, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej związanej ze zdarzeniami losowymi, na wezwanie tych służb.
5.2. Zabezpieczenie budynków i mieszkań w niezbędnym zakresie po zakończeniu akcji związanej ze zdarzeniami losowymi tj. zabezpieczenie tymczasowe mieszkań, odcięcie mediów, zabezpieczenie doraźne awarii itp.

Dostawcami mediów dla budynków zarządzanych przez MZN są:

1. Energii elektrycznej - TAURON Dystrybucja S.A.
2. Energii cieplnej z sieci – budynki na Os. Gaj, Os. Energetyków, Os. Krakowska. Rynek, Narutowicza, Piłsudskiego, Kościuszki 43, Św. Stanisława 6, Grunwaldzka 61,63, Matejki – VEOLIA Południe Chrzanów.
3. Kotłownie gazowe indywidualne – Słowackiego 47; 47 b, Tysiąclecia 72, Kościuszki 50, Bolęcin ul. Topolowa 2, Rynek 23 b, Grunwaldzka 1 Siłownia Zbyszek, Psary ul. Wspólna 6 , Ochronkowa 36 , - obsługa Bartosz Płachta.
4. Kotłownia gazowa i solary ul. Grunwaldzka 97a – obsługa Bartosz Płachta
5. Pompa ciepła ul. Ochronkowa 24A – ARCON.

6. Pompa ciepła i panele fotowoltaiczne- ul. Kościuszki 63 i 65- Bartosz Płachta
7. Wody i odbioru ścieków sanitarnych – Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o.

II. Wykaz czynności dla konserwacji i drobnych napraw instalacji oraz elementów budynków:

Konserwacja i drobne naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Zakres konserwacji i napraw instalacji w lokalach mieszkalnych nie może wykraczać poza zakres wynikający z obowiązków wynajmującego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „ o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .” i obejmuje mieszkania oraz lokale użytkowe w budynkach wyszczególnionych w **Załączniku Nr 3 i 3a** do SWZ.

1. Instalacja wod-kan i c.w.u.:

1.1. Udrażnianie kanalizacji: poziomy, piony i przykanaliki sprężynami i drążkami oraz odpływów do szamb i studni zbiorczych.
1.2. Wymiana odcinków uszkodzonej lub zużytej instalacji kanalizacyjnej w budynkach (piony, podejścia pod kratki ściekowe, odpływy kanalizacyjne spod urządzeń sanitarnych itp.).
1.3. Usuwanie przecieków na instalacji wody zimnej i ciepłej w budynkach poprzez zakładanie obejm, uszczelnianie złącz (gwintów, śrubunków).
1.4. Wymiana odcinków skorodowanej i zakamieniałej instalacji wodnej (pionów i rozgałęzień), poziomów w piwnicach oraz skorodowanych kształtek.
1.5. Usuwanie przecieków z zaworów oraz innej armatury wody zimnej i ciepłej poprzez uszczelnianie, naprawę oraz wymianę głowic na zaworach łącznie z wymianą zaworów w razie konieczności.
1.6. Sprawdzanie i plombowanie wodomierzy mieszkaniowych.
1.7. Montaż i wymiana wodomierzy w budynkach.
1.8. Wykonywanie okresowej kontroli wodomierzy mieszkaniowych.
1.9. Wykonywanie odczytów wodomierzy w pomieszczeniach SWC lub wskazanych przez administrację.
1.10. Usuwanie przecieków na instalacji kanalizacji w budynkach poprzez uszczelnienie złączy kielichów, klejenie dziur, wymianę kształtek.
1.11. Wypompowywanie w razie potrzeby (ścieków i wody) z zalanych piwnic.
1.12. Sprawdzanie i ustalanie przyczyn zalewania mieszkań.
1.13. Naprawa spłuczek WC i zaworów spłukujących w sanitariatach wspólnych, łącznie z wymianą tych spłuczek.
1.14. Wymiana i montaż wszelkiego rodzaju zaworów przelotowych i czerpalnych na instalacji wodnej.
1.15. Montaż osprzętu i armatury w sanitariatach wspólnych lub lokalach użytkowych.
1.16. Obsługa i konserwacja innych urządzeń sanitarnych zainstalowanych w budynkach.

2. Instalacja c.o. i c.w.u.:

2.1. Uruchamianie c.o. w sezonie grzewczym i zamykanie po sezonie grzewczym.
2.2. Usuwanie nieszczelności na instalacji c.o. i c.w.u. poprzez spawanie, zakładanie obejm, uszczelnianie złącz gwintowanych, kołnierzowych i śrubowych.
2.3. Uskutecznienie grzania instalacji c.o., odpowietrzenie instalacji c.o., uzupełnianie wody w instalacji, powietrza w zbiornikach przeponowych, wyrównawczych i.t.p.
2.4. Płukanie instalacji i grzejników c.o. w mieszkaniach i węzłach.
2.5. Spuszczanie wody z instalacji c.o. w razie potrzeby i napełnianie instalacji wodą grzewczą c.o.
2.6. Montaż i wymiana zaworów grzejnikowych, głowic zaworów termostatycznych oraz innej armatury odpowietrzającej.
2.7. Usuwanie przecieków z zaworów grzejnikowych poprzez ich doszczelnianie i naprawę.
2.8. Wymiana skorodowanych odcinków instalacji. c.o. w mieszkaniach i na klatkach schodowych.
2.9. Montaż, demontaż i wymiana grzejników.
2.10. Sprawdzanie i plombowanie liczników ciepła.
2.11. Regulacja przepływów czynnika grzewczego.
2.12. Wymiana pomp, zaworów, manometrów itp. w wymiennikowniach ciepła i węzłach c.o. i c.w.u.
2.13. Dokonywanie odczytów liczników ciepła w węzłach przyłączeniowych, lokalach mieszkalnych.
2.14. Obsługa SWC , regulacja urządzeń w celu uzyskania odpowiednich parametrów grzania c.o. i c.w.u.

3. Instalacje gazowe:

3.1. Usuwanie nieszczelności na instalacji gazowej poprzez uszczelnianie złącz gwintowanych i na śrubunkach oraz poprzez spawanie instalacji gazowej.
3.2. Usuwanie nieszczelności na zaworach odcinających od odbiorników oraz przy gazomierzach i na pionach poprzez docieranie i przesmarowanie.
3.3. Wymiana odcinków uszkodzonej instalacji gazowej łącznie z kształtkami.
3.4. Wykonywanie prób szczelności instalacji gazowej w lokalach, przekręcenie instalacji w celu jej uszczelnienia (tj. rozkręcenie, uszczelnienie i ponowne skręcenie całej instalacji).
3.5. Wymiana uszkodzonych zaworów na instalacji gazowej (nieszczelnych).
3.6. Odcinanie dopływu gazu w lokalach.
3.7. Zaślepienie nieczynnych wypustów gazowych.
3.8. Wymiana i montaż skrzynek gazowych i ich zamykanie.
3.9. Sprawdzanie stanu technicznego instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej na cele określenia potrzeb remontu instalacji w pustostanach.

4. Instalacja elektryczna:

4.1. Usuwanie wszelkich awarii związanych z brakiem prądu w mieszkaniach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz lokalach użytkowych poprzez wymianę zabezpieczeń, połączenie przepalonej instalacji i.t.p.
4.2. Wymiana odcinków uszkodzonej (przepalonej lub przegrzanej) instalacji elektrycznej w mieszkaniach gminnych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i lokalach użytkowych.
4.3. Wymiana tablic elektrycznych, gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń, transformatorów dzwonkowych itp. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz lokalach użytkowych, naprawa osprzętu w razie możliwości.
4.4. Wymiana żarówek lub uzupełnienie żarówek w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz w oprawach zamontowanych na zewnętrznych ścianach budynków.
4.5. Naprawa i wymiana opraw, wyłączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4.6. Naprawa, regulacja lub wymiana automatów schodowych.
4.7. Sprawdzenie sprawności instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych i wydanie zaświadczeń na potrzeby zawarcia umów przez użytkownika z dostawcą energii.
4.8. Naprawa instalacji dzwonkowych wraz z osprzętem.
4.9. Wykonywanie zaleceń wynikających z okresowych przeglądów instalacji elektrycznej.
4.10. Naprawa i montaż urządzeń sterujących (sterowniki do pomp, styczniki, wyłączniki itp.) podłączenie pomp obiegowych c.o., cyrkulacyjnych, podłączenie pieców grzewczych elektrycznych.

5. Ogólnobudowlane:

5.1. Zamurowanie, zaprawianie, tynkowanie przekuć po robotach instalacyjnych wod-kan, gaz, c.o., elektrycznych.
5.2. Drobne naprawy elementów budowlanych jak: schody, podesty, murki oporowe, kominy z wyłączeniem dachów stromych, studnie rewizyjne, szachty (naświetla) itp**.**
5.3. Uszczelnianie okien, uzupełnianie tynków na częściach wspólnych lub w mieszkaniach gminnych.
5.4. Wymiana i montaż nowych wyciorów kominowych.
5.5. Wykonywanie rur i deflektorów kominowych z blachy ocynkowanej i ich montaż na dachach płaskich, montaż kratek wentylacyjnych.
5.6. Naprawa lub wymiana podokienników z blachy ocynkowanej.
5.7. Wymiana i montaż samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych.
5.8. Uzupełnianie i wymiana klamek, szyldów i zamków w drzwiach wejściowych, naprawa zamków do piwnic lub na strych.
5.9. Szklenie szyb w drzwiach wejściowych do budynków, oknach na klatkach schodowych i strychach.
5.10. Wszelkie naprawy stolarki okiennej i drzwiowej związane z dorabianiem elementów okien i drzwi (ramiaki, progi, listwy, ościeżnice, itp.), uzupełnianie lub wymiana klamek, szyldów, naprawa drzwi do pomieszczeń gospodarczych/garażowych.
5.11. Naprawa podłóg drewnianych i posadzek betonowych.
5.12. Naprawa ławek parkowych, dorabianie listew z malowaniem.
5.13. Naprawa ogrodzeń placów gospodarczych-wiat i stanowisk na odpady komunalne.

5.14. Czyszczenie, naprawa i wymiana odcinków rynien, rur spustowych, odwodnienia liniowego.
5.15. Naprawa poręczy na klatkach schodowych i balkonach, wykonanie poręczy do piwnic.
5.16. Demontaż i transport zbędnego wyposażenia mieszkań np. piece przenośne, meble.
5.17. Naprawa i malowanie trzepaków.
5.18. Usuwanie śniegu i sopli z daszków wejściowych z wykonaniem zabezpieczeń terenu objętego nawisem śnieżnym i soplami.
5.19. Naprawa elementów ślusarskich drzwi, wycieraczek.

6. Zlecenia niestandardowe/dodatkowe (rozliczane według stawki roboczogodziny dla zleceń niestandardowych – RG):

6.1. Otwieranie i zabezpieczenie lokali na potrzeby eksmisji.
6.2. Opróżnianie pustostanów oraz lokali po eksmisji, demontaż i transport wyposażenia mieszkań.
6.3. Sprzątanie stanowisk na odpady komunalne.
6.4. Udział pracowników w akcji Policji, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej związanej ze zdarzeniami losowymi, na wezwanie tych służb.
6.5. Zabezpieczenie budynków i mieszkań w niezbędnym zakresie po zakończeniu akcji związanej ze zdarzeniami losowymi, tj. zabezpieczenie tymczasowe mieszkań, odcięcie mediów, zabezpieczenie doraźne awarii itp.

Zlecenia niestandardowe/dodatkowe wykonywane są na podstawie odrębnego zlecenia zamawiającego. Czynności wykonywane w godzinach pracy Pogotowia Technicznego w zakresie określonym w części I pkt 5 rozliczane są w ramach wynagrodzenia za Pogotowie Techniczne.