

CZĘŚĆ II SIWZ

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest :

„Wykonywanie robót konserwacyjnych oraz całodobowa obsługa nieruchomości stanowiących zasób Gminy Miasto Kołobrzeg zarządzanych przez Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.”

Przedmiot zamówienia stanowią :

Roboty konserwacyjne oraz całodobowa obsługa nieruchomości stanowiących zasób gminy Miasto Kołobrzeg zarządzanych przez Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Niniejsze postępowanie jest podzielone na trzy części zamówienia obejmujące:

1. **CZĘŚĆ 1 - roboty konserwacyjne w branży ogólnobudowlanej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie.**
2. **CZĘŚĆ 2 – roboty konserwacyjne w branży elektrycznej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie.**
3. **CZĘŚĆ 3 - roboty konserwacyjne w branży sanitarnej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie.**

Zamawiający nie ogranicza ilości części na jakie wykonawca może złożyć oferty, co oznacza, że wykonawca może złożyć ofertę na jedną i więcej części postępowania, z zastrzeżeniem, że może złożyć tylko jedną ofertę na każdą część postępowania. Ponadto na każdą część postępowania zamawiający zawrze odrębną umowę o wykonawstwo. Złożenie większej liczby ofert na tą samą część spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Wykonawcę w tej części.

I. Informacje ogólne dotyczące trzech części przedmiotu zamówienia :

Zasób Gminy Miasto Kołobrzeg zarządzany przez Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. liczy około **85 tys. m²**. Zasób rozproszony jest przede wszystkim na terenie miasta Kołobrzeg – aktualny wykaz adresów nieruchomości stanowiących zasób Gminy Miasto Kołobrzeg stanowi poniższy załącznik do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia. Budynki w zarządzanym zasobie są wyposażone w instalacje wodno- kanalizacyjne, elektryczne, centralnego ogrzewania, instalację gazową, piece, centralnie dostarczaną ciepłą wodę. W budynkach znajdują się również węzły cieplne. W budynkach, którymi administrujemy dachy są jednopadowe, wielopadowe, pokryte papą, dachówką, blachą.

Poprzez **roboty konserwacyjne rozumie się** wykonywanie zleconych prac przez zamawiającego mających na celu utrzymanie we właściwym stanie porządkowym i technicznym elementów budynku w zakresie objętym umową a w szczególności zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji w nich znajdujących się, wykonywanie napraw w poszczególnych branżach. Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego w poszczególnych branżach **nie dłuższy niż 24 godziny z wyłączeniem awarii**. Wykonawca w ramach wykonania zamówienia będzie również zobowiązany do utylizacji gruzu i innych odpadów nie nadających się do wykorzystania w miejscach zorganizowanego składowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto wykonawca w poszczególnych branżach będzie zobowiązany do pełnienia **całodobowej** obsługi nieruchomości polegającej na pełnieniu po godzinach pracy zamawiającego tj. od godziny 15.00-7.00 rano w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy i święta dyżury pogotowia. **Dyżur pogotowia będzie polegał** na zabezpieczeniu i usuwaniu **awarii** występujących w nieruchomościach, z czasem reakcji wykonawcy **niezwłocznie (nie później jednak niż w ciągu 60 minut)** od chwili zgłoszenia przez użytkownika lub przedstawiciela zamawiającego. Ponadto podejmowanie za zgodą zamawiającego działań i decyzji w przypadku awarii lub uszkodzeń lub

uruchomienie innych służb. W razie wystąpienia nagłych zdarzeń np. pożaru, włamań, kradzieży, podtopień, zalań itp. powiadomienie innych służb miejskich i zamawiającego oraz podjęcie działań zapobiegawczych i zabezpieczających zgodnych z zasadami bhp i p.poż. W czasie trwania pogotowia wykonawca ma obowiązek przyjmowania zgłoszeń telefonicznych od mieszkańców i prowadzenia rejestru zgłoszeń.

Zamawiający w miarę swoich potrzeb będzie zlecał wykonawcy roboty konserwacyjne, które będą wykonywane na podstawie zleceń wystawianych przez zamawiającego w okresie trwania umowy. Roboty konserwacyjne będą rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego i uwzględnionej w nim podanej w formularzu ofertowym stawki roboczogodziny oraz średnich cen jednostkowych materiałów i sprzętu oraz kosztów zakupu podanych w biuletynie sekocenbud za kwartał poprzedzający okres wykonywanych prac.

Ponadto Zamawiający przewiduje wystąpienie robót, o których mowa w art.67 ust.1 pkt. 6 i 7 oraz 134 ust 6 pkt 3 ustawy PZP tj. polegających na powtórzeniu podobnych robót budowlanych oraz art. 144 ust.2 tj. dodatkowych robót budowlanych. Przy wystąpieniu takich robót będą one rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego i uwzględnionej w nim podanej w formularzu ofertowym stawki roboczogodziny oraz średnich cen jednostkowych materiałów i sprzętu oraz kosztów zakupu podanych w biuletynie sekocenbud za kwartał poprzedzający okres wykonywanych prac.

Zamawiający informuje, iż szacuje, że ilość godzin (obliczona na podstawie wypracowanych godzin w poprzednim trzyletnim okresie) będzie wynosić dla poszczególnych części zamówienia około:

1. CZĘŚĆ 1 - roboty konserwacyjne w branży ogólnobudowlanej – 8866 roboczogodzin
2. CZĘŚĆ 2 – roboty konserwacyjne w branży elektrycznej - 2029 roboczogodzin
3. CZĘŚĆ 3 - roboty konserwacyjne w branży sanitarnej – 5456 roboczogodzin

Ponadto Zamawiający informuje, że wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest zatrudnić na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego wskazane poniżej czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666, 2138 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 60 i 962). Powyższy obowiązek nie dotyczy wykonawcy, który osobiście będzie wykonywał cały zakres prac związanych z realizacją przedmiotu zamówienia.

II. Informacje dotyczące szczegółowego zakresu robót konserwacyjnych w poszczególnych branżach

1. zakres robót konserwacyjnych w branży ogólnobudowlanej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie dotyczących części 1 przedmiotu zamówienia:

- A. Prace murarsko –malarskie, w szczególności:
 - naprawa uszkodzeń powstałych w wyniku prac konserwacyjnych
 - zbitcie oraz odtworzenie zbitych i odspojonych tynków na klatkach schodowych na elewacjach
 - drobne naprawy schodów, podestów, murków, chodników, terenów utwardzonych, przy danym budynku
- B. Drzwi wejściowe do budynków i pomieszczeń wspólnych:
 - Smarowanie i reparacja zamków i zawiasów drzwiowych, drzwi wejściowych do budynków, do pomieszczeń wspólnych i altanek śmietnikowych jeśli są zarządzane przez zamawiającego,
 - Regulacja i naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i klamek oraz wkładek,
 - Dorabianie kluczy,
 - Uzupełnianie oleju, regulacja, konserwacja, naprawa i wymiana samozamykaczy,
 - Regulacja i dopasowanie drzwi wejściowych do budynku i pomieszczeń wspólnych,
 - Wymian pękniętych i uzupełnienie brakujących szyb, w stolarce drzwiowej budynków i pomieszczeń wspólnych

C. Okna w częściach wspólnych:

- Wymiana uszkodzonych zawiasów, zakrętek i śrub w oknach na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych w wyjątkowych sytuacjach również w mieszkaniach
- Wymiana pękniętych , uzupełnienie brakujących szyb, uzupełnienie uszczelek w stolarce oraz ślusarce okiennej budynków i pomieszczeń wspólnych

D. Prace dekarско-blacharskie:

- Przegląd stanu pokryć dachowych- na zlecenie zamawiającego naprawa, wymiana wyłazów dachowych , ław kominowych, rynien, rur spustowych, koryt i koszy ściekowych, uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów pod rynnowych, parapetów zewnętrznych i innych na elewacji i dachu,
- Naprawa i uszczelnienie pokryć dachowych, wymiana, przełożenie lub uzupełnienie pokryć,
- Naprawa i usuwanie przerwanych lub uszkodzonych elementów dachowych: wymiana rynien i uchwytów wraz z lejami sztuczerów, kolan, uchwytów i rur spustowych,
- Czyszczenie rur spustowych, koryt i koszy ściekowych z zanieczyszczeń przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- Usuwanie sopli z zachowaniem warunków bezpieczeństwa przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- Naprawa poszycia daszków nad wejściami do budynków,
- Naprawa wyłazów dachowych wraz z wymianą okuć,
- Montaż kratki wentylacyjnych na stropodachach,
- Zakładanie kolcy na ptaki na wniosek zamawiającego

E. Inne

- Montaż wszelkiego rodzaju tablic informacyjnych i ostrzegawczych, zgodnie ze wskazaniami zamawiającego.
- Mocowanie znaków drogowych na wewnętrznych drogach komunikacyjnych,
- Prowadzenie prac naprawczych i modernizacyjnych na placach zabaw,
- Montaż blokad parkingowych
- Prace związane z oznaczeniami poziomymi jezdni, chodników i miejsc parkingowych

Ponadto zakres robót należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa. Wykonawca ma obowiązek wykonywania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z umową i ofertą, nienaruszającymi umowy poleceniami Inspektora nadzoru inwestorskiego. Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłuższy niż **24 godziny z wyłączeniem awarii.**

2. zakres robót konserwacyjnych w branży elektrycznej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie dotyczących części 2 przedmiotu zamówienia:

- Sprawdzenie stanu plomb i zamknięć głównych elementów rozdziału i pomiaru energii elektrycznej jak szafy rozdzielcze, szafy wnęki licznikowe obwodów administracyjnych na okoliczność nielegalnego poboru energii , gdzie umowna odpowiedzialność za właściwy stan instalacji spoczywa na odbiorcy. W przypadku podejrzeń nielegalnego poboru energii natychmiastowe odłączeniu lub (i) zerwania plomby należy pilnie powiadomić administratora zamawiającego.
- Sprawdzanie oraz wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego w pomieszczeniach wspólnych , wejściach do budynków , klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych oraz węzłach ciepłych.
- Wymiana żarówek, opraw i kloszy oraz jarzeńówek i starterów, dotyczy wejść do budynków, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych , lamp parkowych na bieżąco.
- Wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych w pomieszczeniach wspólnych.
- Wymiana uszkodzonych elementów tablicach rozdzielczych. Malowanie (oznakowanie) brakujących napisów, oznaczeń , schematów. Dorabianie brakujących osłon, dekli i zamknięć łącznie z kłódkami uniwersalnymi energetycznymi.
- Regulacja lub wymiana automatów schodowych na klatkach schodowych.

- Regulacja, naprawa, wymiana czujników ruchu.
- Regulacja , wymiana , naprawa elektro zaczepów.
- Naprawa , wymiana zabezpieczeń, styczników, przycisków, włączników , zegarów itp.
- Czyszczenie lamp parkowych.
- Inne w miarę wystąpienia i potrzeb dotyczące branży elektrycznej.

Ponadto zakres robót należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa. Wykonawca ma obowiązek wykonywania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z umową i ofertą, nienaruszającymi umowy poleceniami Inspektora nadzoru inwestorskiego. Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłuższy niż **24 godziny z wyłączeniem awarii.**

3. zakres robót konserwacyjnych w branży sanitarnej i całodobową obsługę nieruchomości w tym zakresie dotyczących części 3 przedmiotu zamówienia:

- A. Instalacja wodociągowa CW i ZW , w szczególności:
- Usunięcie miejscowych przecieków na instalacji wodociągowej(dotyczy części wspólnych budynku).
 - Kontrola prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz zaworów termoregulacyjnych oraz w razie konieczności ich wymiany.
 - Wymiana zaworów przelotowych i urządzeń pomiarowych zimnej i ciepłej wody na rurociągach z wyłączeniem najemców.
 - Odłączanie , przywracanie zimnej i ciepłej wody użytkowej do mieszkań .
- B. Instalacja kanalizacyjna , w szczególności :
- Uszczelnianie rur kanalizacyjnych w częściach nieruchomości wspólnej.
 - Uszczelnianie i uzupełnianie brakujących pokryw w rewizjach na pionach kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
 - Czyszczenie wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych, rur spustowych i osadników deszczowych.
 - Udrożnienie pionów kanalizacyjnych łącznie z odpowietrzeniem w częściach nieruchomości wspólnej.
 - Udrożnienie poziomów kanalizacyjnych do pierwszej studzienki rewizyjnej na przykanaliku.
 - Wymiana rur kanalizacyjnych wraz z podejściami.
- C. Instalacja centralnego ogrzewania , w szczególności:
- Sprawdzenie i uzupełnianie poziomu wody w instalacji c.o. , odpowietrzanie instalacji c.o.
 - Uruchamianie niesprawnych pojedynczych grzejników, płukanie, regulacja wraz z wymianą elementów niezbędnych do uruchomienia grzejnika np. zaworów grzejnikowych.
 - Likwidacja miejscowych przecieków.
 - Miejscowe uzupełnianie uszkodzonej izolacji na rurociągach (c.o., c.w.)
 - Odpowietrzenie pionów c.o. w częściach wspólnych.

Ponadto zakres robót należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa. Wykonawca ma obowiązek wykonywania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z umową i ofertą, nienaruszającymi umowy poleceniami Inspektora nadzoru inwestorskiego. Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłuższy niż **24 godziny z wyłączeniem awarii.**

Nazwa i kod określony we Wspólnym Słowniku Zamówień CPV:

45.30.00.00-0 - roboty instalacyjne w budynkach

- 45.00.00.00-7 - roboty budowlane**
45.40.00.00-1 - roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45.26.00.00-7 - roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne
50.00.00.00-5 - usługi naprawcze i konserwacyjne
45.44.00.00-3 – roboty malarskie i szklarskie
45.42.10.00-4 – roboty w zakresie stolarki budowlanej
98.39.50.00-8 – usługi ślusarskie
45.26.19.00-3 – naprawa i konserwacja dachów
45.40.00.00-1 - roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych,
50.71.00.00-5 – usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych i mechanicznych instalacji
budynkowych
45.31.00.00-3 - roboty instalacyjne elektryczne
71.31.41.00-3 – usługi elektryczne
50.11.61.00-2 – usługi w zakresie napraw układu elektrycznego
- 45.33.00.00-9 - roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne**
50.72.00.00-8 – usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania

Aktualny wykaz adresów nieruchomości stanowiących zasób Gminy Miasto Kołobrzeg stanowiący załącznik do powyższego opisu przedmiotu zamówienia.

BUDYNKI		GARAŻE	
1	J.Narodowej 58	1	Dworcowa 16
2	J.Narodowej 73 (w tym lok.użytk.)	2	Dworcowa 16
3	J.Narodowej 27 - lok. Użytkowe	3	Frankowskiego(W.Polskiego)
4	J. Narodowej 88 AB	4	Frankowskiego(W.Polskiego)
5	J. Narodowej 89	5	Frankowskiego(W.Polskiego)
6	J. Narodowej 90	6	Jedności Narodowej 66
7	Koszalińska 62-66B	7	Jedności Narodowej 66
8	Rybacka 1	8	Rybacka 1
9	Rybacka 2	9	Wylotowa 81-82
10	Rybacka 3	10	Wylotowa 81-82
11	Rybacka 4	11	Wylotowa 81-82
12	Rybacka 5	12	Wylotowa 81-82
13	Rybacka 7C	13	Wylotowa 81-82
14	Rybacka 7D	14	Wylotowa 81-82
15	Rybacka 7A	15	Wylotowa 81-82
16	Rybacka 7B	16	Zygmuntowska 14
17	Rybacka 8	17	Zygmuntowska 14
18	Rybacka 9	18	Wojska Polskiego
19	Rybacka 10	19	6-tej Dyw. Piechoty 71
20	Rybacka 11	20	6-tej Dyw.Piechoty 93
21	Grzybowska 1-2	21	6-tej Dyw.Piechoty 93
22	Sienkiewicza 7	22	6-tej Dyw.Piechoty 93
23	Sienkiewicza 28	23	6-tej Dyw.Piechoty 93
24	Sienkiewicza 32	24	6-tej Dyw.Piechoty 93
25	Sienkiewicza 16	25	Artyleryjska 35
26	Spacerowa 1,1a,1b	26	Dubios 27
27	Waryńskiego 8	27	Łopuskiego 22
28	Matejki 2,3	28	Łopuskiego 1-3-5
29	Żurawia 19	29	Mazowiecka 39
30	Żurawia 20	30	Mazowiecka 39
31	Żurawia 21	31	Młyńska 12a

32	Żurawia 22	32	Narutowicza 10
33	Jasna 31	33	Okopowa 3
34	Chodkiewicza 1a,1b	34	Okopowa 3
35	Okopowa 3	35	Okopowa 3
36	Bema 3	36	Okopowa 3
37	Kościuszki 8	37	Okopowa 3
38	Unii Lubelskiej 15	38	Okopowa 3
39	Rodziewiczówny 20	39	Unii Lubelskiej (W.Młodych 15-16)
40	Budowlana 41 (w tym 3 lok. Użytkowe)	40	Mazowiecka 9/1
41	Młyńska 12a	41	Mazowiecka 9/2
42	Radomska 18	42	Mazowiecka 9/3
43	Trzebiatowska 48	43	Mazowiecka 9/4
44	Wschodnia 33	44	Mazowiecka 9/5
45	Jerzego 13	45	Mazowiecka 9/6
46	Koszalińska 25,26,27 (w tym lok. użytk. Garaż26/5)	46	Mazowiecka 9/7
47	Koszalińska 28	47	Mazowiecka 9/8
48	Krzywoustego 117	48	Słowińców 2
49	Lipowa 1	49	Tarnopolska -pustostan
50	Słowińców 4	50	Tarnopolska
51	Brzozowa 17	51	Tarnopolska
52	1-go Maja 49	52	Tarnopolska
53	VI Dyw. Piechoty 1, 2	53	Tarnopolska
54	VI Dyw. Piechoty 72	54	Tarnopolska
55	Artyleryjska 23	55	Tarnopolska
56	Artyleryjska 24	56	Tarnopolska
57	Artyleryjska 36	57	Graniczna 3
58	Artyleryjska 3 – biurowiec II piętro	58	Trzebiatowska /1-go Maja 40
59	Zwycięzców 12A	59	Trzebiatowska /1-go Maja 47
60	Katedralna 4-uzytkowy boks	60	Trzebiatowska /1-go Maja 48
61	Podczele-hangary - pustostan	61	Trzebiatowska /1-go Maja 55
62	Arciszewskiego - pustostan	62	Trzebiatowska /1-go Maja 69
63	Jedności Narodowej - pustostan	63	Trzebiatowska /1-go Maja 83
64	Niekanin	64	Trzebiatowska /1-go Maja 84
		65	Trzebiatowska /1-go Maja 93
		66	Trzebiatowska /1-go Maja 111
		67	Gryfitów
		68	Bogusława X
		69	magazyn przy Św. Macieja
		70	magazyn przy Św. Macieja
		71	magazyn przy Św. Macieja
		72	Artyleryjska 3
		73	Artyleryjska 3
		74	Artyleryjska 3
		75	Artyleryjska 3
		76	Artyleryjska 3
		77	Artyleryjska 3
		78	Artyleryjska 3
		79	Artyleryjska 3
		80	Artyleryjska 3- budynek magazynowy