

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DOTYCZĄCY BUDYNKÓW INTERNATOWYCH

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonywanie usług konserwacji **budynków internatowych** położonych w obszarze działania **Oddziału Terenowego Pomorskiego**

Informacja ogólna o budynkach internatowych wg stanu na dzień 01.03.2026 r.

L.p.	Adres internatu	Powierzchnia użytkowa internatu m ²	Powierzchnia użytkowa pokoi m ²	Powierzchnia wspólna m ²	ilość kondygnacji	Termin ostatniej modernizacji	Wyposażenie internatu - instalacje
1	Gdynia ul. Śmidowicza 71	4 114,71	2 831,96	1 282,75	5	2000, 2002	elektryczna, wod.-kan., c.o., c.w., deszczowa, RTV, odgromowa
2	Pruszcz Gdański ul. Powstańców Warszawy 26	1 987,22	1 352,20	635,02	5	2006	elektryczna, gazowa, wod.-kan., c.o., c.w., deszczowa, RTV, odgromowa
3	Słupsk ul. Bohaterów Westerplatte 22	1 272,99	776,07	473,82	4	2007	elektryczna, wod.-kan., c.o., c.w., deszczowa, RTV, odgromowa
	Ogółem	7 374,92	4 960,23	2 391,59	X	X	X

Zestawienie powierzchni konserwowanych wg stanu na dzień 01.03.2026 r.

L.p.	Adres internatu	łączna powierzchnia wewnętrzna budynku internatowego podlegająca konserwacji (m ²)	Teren zewnętrzny (m ²)			
			długość przyłącza kanalizacji sanitarnej od budynku do pierwszej studzienki miejskiej x 1m	długość przyłącza kanalizacji deszczowej od budynku do pierwszej studzienki miejskiej x 1m	łączna powierzchnia terenów utwardzonych	Razem teren zewnętrzny do konserwacji
1	Gdynia ul. Śmidowicza 71	4 114,71	5,00	Brak kanalizacji deszczowni	131,50	136,50
2	Pruszcz Gdański ul. Powstańców Warszawy 26	1 987,22	16,80	77,00	1859,00	1952,80
3	Słupsk ul. Bohaterów Westerplatte 22	1 272,99	5,00	5,00	504,10	514,10
	Ogółem	7 374,92	x	x	x	2 603,40

Minimalna wielkość świadczenia Stron, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt d umowy wynosi 7 374,92 m² miesięcznie.

W ramach czynności umownych Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania następujących czynności:

Czynności wewnątrz budynku kategorii I

Czynności ogólne:

- Wykonywanie usług konserwacyjnych związanych z prawidłową eksploatacją instalacji oraz elementów budynków.

Czynności wewnątrz budynku w zakresie:

- instalacji elektrycznych, domofonowych, RTV, odgromowych, tj. :
 - a) wymiana niesprawnych bezpieczników i wyłączników instalacyjnych,
 - b) naprawa łącz i styków,
 - c) wykonanie awaryjne „mostów” do czasu usunięcia usterki,
 - d) zabezpieczenie, wymiana uszkodzonego bądź brakującego osprzętu, np. włączników, gniazd wtykowych, przycisków dzwonkowych, wymiana nadpalonych przewodów i powtórne załączanie pod przyciski,
 - e) wymiana niesprawnych pojedynczych opraw oświetleniowych (lamp) i źródeł światła,
 - f) konserwacja instalacji zmierzchovej lamp z oznaczeniem numerów porządkowych posesji oraz lamp nad wejściami do budynków – w razie awaryjnej potrzeby włączanie i wyłączanie tych lamp,
 - g) konserwacja i wymiana mocowania anten RTV, wymiana kabla antenowego od gniazdka do tv lub dekodera, reagowanie na zgłoszenia użytkowników dotyczących słabej siły sygnału i ustalenie przyczyn we współpracy z dostawcą usług,
 - h) konserwacja instalacji anten zbiorczych bez wymiany przewodów (od anteny do gniazda) i urządzeń.
- instalacji wodno – kanalizacyjnych, tj. :
 - a) usuwanie przecieków instalacji wodno – kanalizacyjnej, np. na dławicach i śrubunkach w przewodach rozdzielczych, wymiana uszczelek, grzybków, głowic na zaworach i bateriach, wężykach, zaworów w spluczkach, itp. W razie konieczności wymiana urządzeń i armatury na koszt Zamawiającego po uprzednim zaakceptowaniu przez niego kosztów,
 - b) uszczelnianie i drobne naprawy brodzików, kabin prysznicowych, umywalek, zlewów, mis sedesowych, np. wymiana silikonu przerwanego, zniszczonego lub zapleśniałego,
 - c) odcinanie dopływu wody celem ochrony przed zalaniem, uszczelnianie rewizji i kielichów na pionach i poziomach wodnych i kanalizacyjnych w przypadku przecieków. W przypadku pionów i poziomów obudowanych koszt demontażu i koszt przywrócenia do stanu pierwotnego obudowy jest kosztem Zamawiającego, po uprzednim zaakceptowaniu przez niego kosztów przedstawionych przez Wykonawcę,
 - d) czyszczenie filtrów siatkowych, syfonów umywalkowych i zlewozmywakowych,
 - e) utrzymanie sprawności kanalizacji ściekowej (w tym udrażnianie odpływów).
- instalacji kanalizacji deszczowej, tj. :
 - a) okresowe czyszczenie rynien i rur spustowych, kratek, koryt ściekowych, wpustów i spustów dachów pograżonych (według potrzeb, jednak co najmniej 2 razy do roku – wiosną do 31 maja i jesienią do 31 października),
 - b) uzupełnianie haków i uchwyty rynien i rur spustowych,
 - c) uszczelnianie pęknięć rynien i rur spustowych.
- instalacji c.o. i c.w., tj. :
 - a) usuwanie przecieków na dławicach zaworów odcinających, grzejnikowych, śrubunkach, rozdzielaczach w szachtach technicznych i złączkach kołnierзовych,
 - b) usuwanie przecieków na korkach grzejnikowych,
 - c) usuwanie przecieków na automatach odpowietrzających i układach odpowietrzających,
 - d) awaryjne uruchamianie pomp obiegowych i cyrkulacyjnych, utrzymanie w ruchu cyrkulacji c.o. i c.w.,
 - e) odpowietrzanie instalacji grzewczych,

- f) uruchomienie c.o. przed sezonem grzewczym i wyłączenie po sezonie.
- instalacji gazowej, tj:
 - w przypadku stwierdzenia nieuszczelności instalacji lub niesprawności urządzeń odbiorczych, odcięcie dopływu gazu, powiadomienie użytkowników i Zamawiającego, a następnie w uzgodnieniu z Zamawiającym i na jego koszt usunięcie awarii.

Inne czynności

- konserwacja i naprawa wyposażenia internatowego, w szczególności: szafy, szafki, tapczany, krzesła itp., między innymi uzupełnianie pasków okleinowych, wymiana pękniętych listew, wymiana okuć i zamków meblowych,
- umocowanie uchwyty przy piekarnikach, kuchenkach gazowych lub elektrycznych, kuchenkach mikrofalowych, lodówkach,
- konserwacja, naprawa lub wymiana samozamykaczy drzwi wejściowych,
- regulacja, naprawa lub wymiana zamków, klamek i pozostałych okuć w drzwiach,
- regulacja, naprawa ślusarki i stolarki okiennej oraz drzwiowej, np. wymiana okuć wraz z uzupełnieniem wybitych szyb,
- naprawa i utrzymanie w należytym stanie podestów wejściowych i schodów do budynków, balustrad drewnianych i stalowych,
- naprawa wycieraczek do obuwia przy wejściach do budynków,
- likwidacja w okresie zimy sopli z dachów (w tym daszków nad wejściem) i balkonów - na koszt Wykonawcy, a w razie konieczności usuwanie śniegu z połaci dachowych i tarasów na koszt Zamawiającego. W przypadkach awaryjnych Wykonawca informuje Zamawiającego o konieczności wykonania odśnieżenia wraz z podaniem telefonicznie kosztu i wykonuje usługę w trybie awaryjnym, Zamawiający potwierdza (telefonicznie lub e-mailem) przyjęcie zgłoszenia w ciągu 2 godzin od momentu jego otrzymania,
- naprawy uszkodzonych powłok malarskich (do 1 m² w jednym miejscu), okładzin ściennych (do 4 szt. płytek w jednym miejscu), wykładzin podłogowych (do 0,5 m² w jednym miejscu) – nie dotyczy dywanów, kilimów i innych dodatkowych zabezpieczeń podłogi, podłóg (do 0,5 m² w jednym miejscu), posadzek (do 4 szt. płytek w jednym miejscu),
- drobne naprawy pokrycia dachowego (do 1 m² w jednym miejscu), obróbek blacharskich (do 2 mb w jednym miejscu) oraz uszczelnienia kominów i innych elementów dachu.

Czynności wewnątrz budynku kategorii II

Czynności ogólne

- Wykonywanie pogotowia konserwacyjnego, które powinno zapewniać ciągłość wykonywanych usług oraz zapewniać nadzór techniczny przez 24 godziny na dobę, a także aktywne uczestniczenie w akcjach ratunkowych w przypadku pożaru i innych klęsk żywiołowych i udzielanie pomocy Zamawiającemu w organizacji zabezpieczenia powstałych szkód. W tym awaryjne odcięcie dopływu prądu i gazu, a w razie potrzeby także dopływu wody.
- Stała współpraca z zakładem energetycznym oraz z innymi dostawcami mediów.
- Nadzór nad przestrzeganiem Instrukcji użytkowania obiektu oraz Instrukcji użytkowania i eksploatacji instalacji i urządzeń, a także wykonywanie wynikających z nich obowiązków nie wymagających zawierania umów z wyspecjalizowanymi firmami serwisowymi.
- Zgłaszanie Zamawiającemu w formie pisemnej lub elektronicznej stwierdzonych nieprawidłowości.
- Dorabianie utraconych kluczy na koszt Zamawiającego.

Czynności na terenie zewnętrznym w zakresie:

- instalacji elektrycznych:

- konserwacja oświetlenia zewnętrznego (ulicznego, chodnikowego przynależnego do nieruchomości) wraz z wymianą drobnych elementów opraw oświetleniowych, żarówek, starterów, dławików, stateczników, bezpieczników, uzupełnianiem powłok malarskich itd.,
- instalacji wodno – kanalizacyjnych, tj.:
 - udrażnianie przewodów kanalizacji ściekowej w zakresie od budynku do pierwszej studzienki ściekowej,
- instalacji kanalizacji deszczowej, tj.:
 - okresowe czyszczenie studzienek chłonnych (według potrzeb).
- elementów małej architektury oraz innych elementów technicznego wyposażenia nieruchomości, tj.:
 - a) naprawa i utrzymanie w należytym stanie zewnętrznych altan śmietnikowych, koszy na śmieci, ławek i trzepaków itp.
 - b) naprawa i konserwacja ogrodzeń, bram wjazdowych (w tym sterowanych elektronicznie), z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych.
 - c) wyrównywanie lub uzupełnianie powierzchni dróg, placów, miejsc postojowych i chodników na powierzchni łącznej do 4 m² przy jednym internacie oraz krawężników i obramowań o długości do 5 mb. przy jednym internacie,
 - d) naprawa uszkodzonych elementów innych obiektów małej architektury zlokalizowanych na nieruchomości lub usuwanie elementów zniszczonych,
 - e) naprawa uszkodzonych elementów lub uzupełnianie opasek wokół budynków do 2 mb. w jednym miejscu,

Prace związane z zabezpieczeniem awarii

Awaria – niespodziewane, nagłe zdarzenie, powodujące całkowitą lub częściową niesprawność obiektu budowlanego, jego elementów lub urządzeń i instalacji z nim związanych albo stanowiących jego wyposażenie. Awaria jest następstwem zdarzeń o trudnych do przewidzenia konsekwencjach dla bezpieczeństwa osób i wartości materialnych

W przypadku zaistnienia awarii Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) diagnozowania i lokalizacji przyczyn powstania awarii, w tym uczestniczenia przy udziale Zamawiającego w ustalaniu z właścicielem budynku przyczyn powstania awarii w kwaterze internatowej;
- b) podejmowanie natychmiastowych działań mających na celu jej zabezpieczenie;
- c) w przypadku wystąpienia awarii, katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych, zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców, osób obecnych w strefie zdarzenia lub mogących powodować straty materialne większej wartości, powiadomić odpowiednie służby ratownicze i przedstawicieli Zamawiającego oraz podjąć natychmiastowe, aktywne uczestniczenie w akcjach ratunkowych, a także w organizacji zabezpieczenia powstałych szkód.

Wykonawca winien podjąć natychmiastowe działania zabezpieczające w przypadkach wystąpienia awarii lub usterek grożących życiu i zdrowiu oraz degradacji mienia na skutek np. zalania. **Czas reakcji nie może być dłuższy niż 1,5 h.**

Wykonawca winien poinformować Zamawiającego o wystąpieniu awarii w terminie do 3 h od jej zabezpieczenia.

Wykonawca winien usunąć usterkę od momentu jej zgłoszenia **w czasie nie przekraczającym 72 h.** W przypadku konieczności dokonania w celu usunięcia usterki zakupu trudnodostępnych materiałów lub części zamiennych, których czas pozyskania może wydłużyć naprawę, Wykonawca winien powiadomić o tym fakcie Zamawiającego i podjąć działania zabezpieczające funkcjonowanie nieruchomości/pomieszczenia do czasu zakończenia naprawy.

Zgłoszenie usterki może zostać dokonane osobiście, telefonicznie, mailem przy czym zgłoszenia dokonane osobiście i telefonicznie potwierdzone zostaną drogą elektroniczną lub faxem przez administratora osiedla. Potwierdzeniem przyjęcia zgłoszenia do realizacji będzie data wygenerowania raportu dostarczenia wiadomości do adresata generowana przez system pocztowy nadawcy lub data potwierdzenia dostarczenia faxu wygenerowana przez urządzenie Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do zakupu materiałów eksploatacyjnych, niezbędnych do wykonania czynności konserwacyjnych, w tym wężyków, zaworów, żarówek, itp. w cenie zakupu do 100,00 zł netto za 1 szt. koniecznego asortymentu.

W przypadku konieczności zakupu materiałów powyżej 100,00 zł netto za 1 szt., Wykonawca jest zobowiązany przedstawić do akceptacji Zamawiającego wykaz tych materiałów i części zamiennych. Montaż zakupionych materiałów i części zamiennych na koszt Wykonawcy.

Koszty sprzętu specjalistycznego np. podnośnika koszowego każdorazowo pokrywa AMW TBS „KWATERA” Sp. z o.o.

Zamawiający informuje, że wszystkie czynności objęte przedmiotem zamówienia są czynnościami, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia, o których mowa w art. 95 ust 1 Ustawy Pzp.

Prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień w trybie zamówienia z wolnej ręki, na zasadach określonych w art. 214 ust. 1 pkt 7 Ustawy. Zamówienia polegać będą na powtórzeniu podobnych usług zgodnie z przedmiotem zamówienia podstawowego. Zakres zamówień wyznacza zakres czynności wskazany w opisie przedmiotu zamówienia. Zamówienia zostaną udzielone na warunkach, o których mowa we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 5 do SWZ. Ponadto warunkiem udzielenia zamówienia jest potrzeba zawarcia umowy po upływie terminu realizacji zamówienia podstawowego wydłużającej termin realizacji zamówienia podstawowego lub po wyczerpaniu maksymalnego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy.