

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonywanie usług konserwacji **budynków internatowych i kwater internatowych** położonych w obszarze działania **Oddziału Terenowego Mazowieckiego**

Zestawienie powierzchni budynków internatowych konserwowanych wg stanu na dzień 31.03.2026 r.

L.p.	Adres internatu	Powierzchnia użytkowa internatu m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa pokoi m <sup>2</sup>	Powierzchnia wspólna m <sup>2</sup>	ilość kondygnacji	Termin ostatniej modernizacji	Wyposażenie internatu - instalacje
1	<b>Nowy Dwór Maz.</b> ul. Sportowa 76	1 535,46	1005,40	530,06	5	2013 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
2	<b>Białobrzegi</b> Osiedle Wojskowe 19	409,55	353,90	55,65	2	2009 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV, gazowa
3	<b>Sochaczew</b> ul. Lotników 1	1 476,69	1143,20	333,49	4	2009 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, deszczowa, RTV
4	<b>Legionowo</b> ul. Zegrzyńska 17	3 845,20	1923,39	1 921,81	3	2010 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
5	<b>Sulejówek</b> Plac Czarnieckiego 3	1 463,15	1026,50	436,65	2	2010 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV, gazowa
6	<b>Warszawa</b> ul. Radiowa 22	3 149,99	2 219,05	930,94	5	2013	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
7	<b>Warszawa</b> ul. Dąbrowskiego 69	2 507,14	1 724,81	782,33	8	2008 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
8	<b>Warszawa</b> ul. Raclawicka 27	706,50	424,40	282,10	4	2010 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, co., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV, gazowa - zasilająca piec
9	<b>Warszawa</b> ul. Elbląska 6	3 007,56	1 803,93	1 203,63	4	2006 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
10	<b>Warszawa</b> ul. Elbląska 8	3 010,89	1 855,22	1 155,67	4	2000 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV, gazowa
11	<b>Warszawa</b> ul. Rakowiecka 7	1 470,96	1 124,35	346,61	6	2011 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
12	<b>Warszawa</b> ul. Hynka 2C	2 174,17	1 560,32	613,85	3	2016 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV, gazowa
13	<b>Warszawa</b> ul. Waldorfa 37	2 128,11	1 016,18	1111,93	<b>2 + podpiwniczenie</b>	2022 r.	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
14	<b>Warszawa</b> ul. Wolnej Wszechnicy 5	4 005,61	1 420,61	1899,20	<b>6</b>	-	elektryczna, wod.-kanalizacyjna, c.o., odgromowa, domofonowa, deszczowa, RTV
	<b>Ogółem</b>	<b>30 890,98</b>	<b>18 601,26</b>	<b>11 603,92</b>			

**Zestawienie powierzchni konserwowanych w budynkach internatowych wg stanu na dzień 31.03.2026 r.**

L.p.	Adres internatu	łączna powierzchnia wewnętrzna budynku internatowego podlegająca konserwacji (jm <sup>2</sup> )	Teren zewnętrzny (jm <sup>2</sup> )			
			długość przyłącza kanalizacji sanitarnej od budynku do pierwszej studzienki miejskiej x 1 m	długość przyłącza kanalizacji deszczowej od budynku do pierwszej studzienki miejskiej x 1 m	łączna powierzchnia terenów utwardzonych	Razem teren zewnętrzny do konserwacji
1	Sochaczew	1 476,69	12	0	1 008,67	1 020,67
2	Sulejówek	1 463,15	81	188	2 066,90	2 335,90
3	Białobrzegi	409,55	20	0	310,00	330,00
4	Legionowo	3 845,20	115,50	0	2 786,00	2 901,50
5	Nowy Dwór Mazowiecki	1 535,46	50,86	0	339,15	390,01
6	Warszawa ul. Elbląska 6, 8	6 018,45	31	26	2 314,00	2 371,00
7	Warszawa ul. Radiowa 22	3 149,99	6	8	250,00	264,00
8	Warszawa ul. Rakowiecka 7	1 470,96	13	7	21,75	41,75
9	Warszawa ul. Racławicka 27	706,50	55	12	0	67,00
10	Warszawa ul. Dąbrowskiego 69	2 507,14	10	10	170,00	190,00
11	Warszawa ul. Hynka 2C	2 174,17	58,80	0	1 304,00	1 362,80
12	Warszawa ul. Waldorfa 37	2 128,11	149,35 + przepompownia na rurociągu	0	1 300,00	1 300,00
13	Warszawa ul. Wolnej Wszechnicy 5	4 005,61	-	-	455,00	685,00
	Ogółem	30 890,98	x	x	x	13 259,63

**UWAGA!**

Zamawiający informuje, że Internat położony w Warszawie przy ul. Wolnej Wszechnicy 5 został wyłączony z zarządzania przez podmiot, który jest właścicielem obiektu. Z uzyskanych informacji wynika, że budynek został wyłączony z powodu planowanej modernizacji. Zamawiający nie posiada wiedzy w zakresie przewidywanego czasu odbioru do użytkowania budynku po remoncie obiektu. Wobec powyższego Zamawiający uwzględnia powyższy budynek w przedmiotowym postępowaniu. Jednakże usługa będzie wykonywana przez Wykonawcę dopiero w momencie uzyskania od Zamawiającego oświadczenia woli, o którym mowa w § 10 ust. 1 lit. d) umowy.

**W ramach wykonania czynności umownych Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania:**

### **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 dzwonek, wymiana przewodów nadpalonych i powtórnie załączanych 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 potrzeby włączanie i wyłączanie tych lamp,
  - g) konserwacja mocowania anten RTV, reagowanie na zgłoszenia użytkowników dotyczące słabej siły sygnału i ustalenie przyczyn we współpracy z dostawcą usług,
  - h) konserwacja instalacji anten zbiorczych bez wymiany przewodów i urządzeń.
- instalacji wodno – kanalizacyjnych, tj.:
  - a) usuwanie przecieków instalacji wodno – kanalizacyjnej, np. na dławicach i śrubunkach w przewodach rozdzielczych, wymiana baterii, uszczeltek, grzybków, głowic na zaworach i bateriach, wężykach. 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, wymiana silikonu,
  - 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,
  - d) czyszczenie filtrów siatkowych,
  - e) utrzymanie sprawności kanalizacji ściekowej.
- instalacji kanalizacji deszczowej, tj.:
  - a) okresowe czyszczenie rynien i rur spustowych, kratek, koryt ściekowych, wpustów i spustów dachów pogrążonych (według potrzeb, jednak co najmniej 2 razy do roku – wiosną i jesienią),
  - b) uzupełnianie haków i uchwyty rynien i rur spustowych,
  - c) uszczelnianie pojedynczych pęknięć rynien i rur spustowych.
- instalacji c.o. i cw., tj.:
  - a) usuwanie przecieków na dławicach zaworów odcinających, grzejnikowych, śrubunkach, rozdzielaczach w szachtach technicznych, i złączkach kołnierzych,
  - 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 nieszczelności 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: szaf, szafek, tapczanów, krzeseł, itp., między innymi uzupełnianie pasków okleinowych, wymiana pękniętych listew, wymiana okuć meblowych i zamków meblowych,
- konserwacja, naprawa lub wymiana samozamykaczy drzwi wejściowych,
- regulacja, naprawa lub wymiana zamków, klamek i pozostałych okuć w drzwiach,
- regulacja, naprawa ślusarki i stolarki okiennej i drzwiowej 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 m<sup>2</sup> w jednym miejscu), okładzin ściennych (do 4 szt. płytek w jednym miejscu), wykładzin podłogowych – nie dotyczy dywanów, kilimów i innych dodatkowych zabezpieczeń podłogi (do 0,5 m<sup>2</sup> w jednym miejscu), podłóg (do 0,5 m<sup>2</sup> w jednym miejscu), posadzek (do 4 szt. płytek w jednym miejscu),
- drobne naprawy pokrycia dachowego (do 1 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 jest na koszt Wykonawcy.

Na zakupione materiały i części zamienne obowiązuje gwarancja producenta, nie krótsza jednak niż 24 miesiące.

#### **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) podejmowania 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.

**Koszty sprzętu specjalistycznego np. podnośnika koszowego, Wuko - 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.

Minimalna wielkość, jaka zostanie zrealizowana w ramach świadczenia stron, o której mowa w § 10 ust. 1 lit. d), Umowy wynosi 85% zakresu przedmiotu zamówienia.

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.