##### Załącznik nr 1b do SWZ

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**Przedmiot zamówienia obejmuje wykonywanie usług związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w zasobach Spółki ZBM-TBS z siedzibą w Zabrzu w 2025r. stanowiących odrębne części zamówienia.**

Zamawiający wymaga, aby osoby skierowane przez Wykonawcę/podwykonawcę/dalszego podwykonawcę do prac fizycznych przy realizacji zamówienia wykonywały czynności wymienione poniżej na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2023r. poz. 1465 z późn. zm.).

**Dla części (pakietu) nr 1 i 2**

\* Termin wykonaniajednostkowego zlecenia - nie dłuższy niż **2 dni robocze**, od daty zgłoszenia.

\* Przystąpienie do usuwania awarii/usterki **do 60 minut w godzinach 7:00 – 15:00 (dni robocze)**,  
 od momentu uzyskania telefonicznego zgłoszenia.

**CZEŚĆ NR 1 obejmuje prace ogólnobudowlane, Zamawiający zamierza zrealizować ok. 420 zleceń.**

**I. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE NA ZASOBACH W TYM:**

**1. Roboty dekarskie, a w szczególności :**

1.1.1. Łatanie i naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego, łącznie z wymianą.

1.1.2. Naprawa, przez lutowanie, drobnych uszkodzeń, prostowanie i mocowanie obróbek blacharskich, łącznie z wymianą.

1.1.3. Czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych wg potrzeb.

1.1.4. Naprawa drobnych uszkodzeń kominów, wywietrzników i wentylatorów dachowych, łącznie   
z wymianą i uzupełnieniem pojedynczych elementów wraz z montażem nasad.

1.1.5. Naprawa drobnych uszkodzeń elementów więźby dachowej.

**1.2 Roboty budowlane, a w szczególności :**

1.2.1. Naprawa drobnych uszkodzeń ścian polegająca na wymianie lub uzupełnieniu fragmentów ścian.

1.2.2. Naprawa drobnych uszkodzeń, łącznie z wymianą pojedynczych elementów nadproży okiennych   
i drzwiowych.

1.2.3. Naprawa i uzupełnienie drobnych uszkodzeń konstrukcji betonowych i żelbetowych, łącznie   
z naprawą zbrojenia.

1.2.4. Naprawa ogrodzeń i bram przez uzupełnienie pojedynczych elementów wraz z uzupełnieniem powłok malarskich.

1.2.5. Naprawa poprzez wyrównanie lub uzupełnienie powierzchni dróg, placów i chodników.

1.2.6. Konserwacja elementów małej architektury poprzez malowanie, drobne uzupełnienie elementów   
w sprzęcie, uzupełnianie piasku w piaskownicy, usuwanie elementów zniszczonych.

1.2.7. Naprawa opasek wokół budynków poprzez wykonanie przełożeń, uzupełnienie elementów lub uzupełnienie poprzez betonowanie.

1.2.8. Naprawa podestów wejściowych i schodów zewnętrznych do budynków poprzez wykonanie napraw i uzupełnień. Naprawa, uzupełnienie prętów w wycieraczkach stalowych przy wejściach do budynków.

1.2.9. Naprawa zewnętrznych śmietników i koszy na śmieci, łącznie z wykonaniem prac malarskich wg potrzeb.

1.2.10. Naprawa balustrad drewnianych i stalowych na klatkach schodowych, przy wejściach do budynków, łącznie z uzupełnieniem powłok malarskich wg potrzeb.

1.2.11. Naprawa drobnych uszkodzeń tynków, łącznie z uzupełnieniem. Naprawa drobnych uszkodzeń posadzek, schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku. Wymiana elementów stopni schodowych.

1.2.12. Naprawa lub ponowne osadzenie elementów stolarki okiennej lub drzwiowej, lub innych pojedynczych, drobnych elementów w ścianach z cegieł lub podłożach betonowych.

1.2.13. Uzupełnianie wybitych szyb lub okitowanie w drzwiach i oknach wspólnego użytku oraz naprawa   
tej stolarki poprzez pasowanie lub flekowanie, naprawa i wymiana okuć stolarskich.

1.2.14. Naprawa ślusarki okiennej i drzwiowej z uzupełnieniem wybitych szyb w pomieszczeniach wspólnego użytku. Naprawa i wymiana uszkodzonych samozamykaczy drzwiowych, regulacja samozamykaczy, poziomowanie skrzydeł drzwiowych łącznie z pasowaniem do ościeżnic, wymiana zamków, skobla, klamki itp. Wymiana i montaż wkładu szybowego i paneli drzwiowych.

**1.3 Roboty malarskie, a w szczególności:**

1.3.1. Naprawa i uzupełnienie istniejących powłok malarskich elementów stolarki budowlanej, ślusarki   
i powłok ściennych w pomieszczeniach wspólnego użytku.

1.3.2. Wykonanie prac malarskich w pomieszczeniach wspólnego użytku wg potrzeb tj. pralnie, suszarnie, piwnice, pomieszczenia techniczne, klatki schodowe (za zgodą Zamawiającego i na jego odrębne zlecenie).

1.3.3 Naprawa i uzupełnienie powłok malarskich instalacji sanitarnych, grzewczych, łącznie   
z grzejnikami w pomieszczeniach wspólnego użytku, głównie w przypadku odcinków instalacji, czy grzejników wg potrzeb.

**CZĘŚĆ NR 2 obejmuje prace wodno – kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania, elektryczne, Zamawiający zamierza zrealizować ok. 1 200 zleceń.**

**II. ROBOTY INSTALACYJNE – SANITARNE NA ZASOBACH a w szczególności:**

1.4.1. Naprawa i utrzymanie sprawności technicznej instalacji wody zimnej, wody ciepłej i cyrkulacji   
na gałązkach, pionach i poziomach do wodomierzy lub urządzeń odbiorczych, polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie niesprawnych odcinków instalacji i jej elementów, wymianie uszkodzonych zaworów czerpalnych lub przelotowych, zabezpieczenie instalacji przed zamarzaniem.

1.4.2. Naprawa i utrzymanie sprawności technicznej instalacji centralnego ogrzewania na gałązkach, pionach i poziomach łącznie z grzejnikami, polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie uszkodzonych zaworów, wymianie uszkodzonych termometrów i manometrów zainstalowanych na rozdzielaczach wewnętrznej instalacji, wymianie pojedynczych grzejników, zabezpieczeniu instalacji przed zamarzaniem, uzupełnianiu instalacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych w pomieszczeniach nie ogrzewanych, płukaniu grzejników i instalacji z utrzymaniem jej drożności oraz napełnianiu zładów.

1.4.3. Naprawa i utrzymanie sprawności instalacji kanalizacji sanitarnych i deszczowych na odcinkach wewnętrznych do syfonów nadstropowych i łączenie z syfonami zagłębionymi w konstrukcji stropów, oraz na odcinkach zewnętrznych do granicy kanalizacji miejskiej, łącznie z utrzymaniem sprawności przepływowych zbiorników, odstojników, polegająca na uszczelnianiu złącz, oczyszczaniu studzienek rewizyjnych, udrażnianiu podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku, wymianie odcinków instalacji i jej elementów.

1.4.4. Naprawa i utrzymanie w sprawności technicznej węzłów cieplnych polegającej na usuwaniu przecieków miejscowych na rurociągach i osprzęcie z wymianą uszczelek, śrubunków, zamocowań termometrów i manometrów, usuwanie niedogrzewań na skutek niedrożności przez doraźne płukanie wodą wymienników i rurociągów oraz regulację hydrauliczną i regulację urządzeń automatyczną węzła cieplnego. Wykonywanie czynności konserwacyjnych w węzłach cieplnych polegających na dokonywaniu korekt nastaw regulatora różnicy ciśnień, czyszczeniu siatek i filtrów odmulaczy, okresowej kontroli pomp obiegowych c.o. i c.w.u., kontroli działań zaworów bezpieczeństwa i sprawdzanie ich nastaw, korekcie nastaw automatycznej regulacji (pogodowej i c.w.u.) do rzeczywistych potrzeb budynku. Konserwacja i przeglądy węzła zgodnie   
z DTR.

Organizacja i nadzór nad okresowymi badaniami i przeglądami dotyczącymi urządzeń dozorowych, pomiarów elektrycznych, itp. węzłów cieplnych, zgodnie z wymaganych przepisami. Koszty przeglądów i badań ponosi Zleceniodawca.

1.4.5. Naprawa studzienki kanalizacyjnej z wymianą lub uzupełnieniem pokrywy.

**III. ROBOTY INSTALACYJNE – ELEKTRYCZNE NA ZASOBACH a w szczególności:**

1.5.1. Konserwacja tablic rozdzielczych zewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu   
w pomieszczeniach ogólnego użytku polegająca na czyszczeniu wtyków, sprawdzaniu prawidłowości podłączeń, wymianie lub uzupełnieniu osprzętu elektrycznego.

1.5.2. Usuwanie uszkodzeń instalacji elektrycznych zgłaszanych przez przedstawicieli Administracji   
lub mieszkańców, łącznie ze sprawdzeniem prawidłowości działania instalacji po wykonanych pracach.

1.5.3. Usuwanie uszkodzeń instalacji odgromowej i wykonanie połączeń instalacji z uchwytami na dachu lub z uziomem. Konserwacja złączy kontrolnych.

1.5.4. Konserwacja instalacji AZART bez konieczności wymiany przewodów, osprzętu i urządzeń.

1.5.5. Konserwacja oświetlenia osiedlowego (ulicznego, chodnikowego) wraz z wymianą drobnych elementów opraw oświetleniowych, żarówek, uzupełnianiem powłok malarskich itd. Konserwacja   
i drobne naprawy domofonów.

**IV. ROBOTY INSTALACYJNE – GAZOWE NA ZASOBACH a w szczególności:**

1.6.1. Naprawa i utrzymanie sprawności instalacji gazowych w okresach między przeglądami na odcinkach od głównych kurków gazowych do urządzeń odbiorczych, polegająca na pomiarach szczelności zgłoszonych przez lokatorów lub gazownię do sprawdzenia, oraz na uszczelnieniu instalacji w pojedynczych mieszkaniach nie wymagające uszczelnień na całym pionie, zabezpieczenie pomieszczeń kurków gazowych i szafek na głównych kurkach gazowych.

1.6.2. Obsługa pieców gazowych oraz kotłów gazowych dwufunkcyjnych polegające na: uzupełnieniu wody w kotle, okresowej (w sezonie grzewczym 2 razy na miesiąc, poza sezonem 1 raz na miesiąc) kontroli prawidłowości działań urządzeń kotła. w przypadkach konieczności wykonania naprawy urządzeń w kotle dwufunkcyjnym Wykonawca wykona naprawę na odrębne zlecenie – po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu kosztów z Zamawiającym.

**Informacje dodatkowe:**

a) prace konserwacyjne i serwisowe będą prowadzone w oparciu o obowiązujące normy techniczne, dokumentację DTR konkretnych urządzeń, zgodnie z zaleceniami producenta i/lub dostawcy systemów, wyrobów, urządzeń i wyposażenia,

b) prace konserwacyjne i serwisowe będą wykonywane przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia wymagane polskimi przepisami do prac będących przedmiotem niniejszego postępowania,

c) nadzór nad pracami konserwacyjnymi i serwisowymi realizowanymi przez Wykonawcę sprawować będzie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia,

d) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie skutki niewłaściwego wykonywania czynności wynikających z umowy, oraz za szkody powstałe w związku z ich wykonywaniem,

e) Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji prac wynikających   
z umowy,

f) Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia odpowiednich warunków pracy BHP swoim pracownikom w miejscach wykonywania prac oraz do stosowania odpowiednich konstrukcji   
i rozwiązań zabezpieczających czynne ciągi komunikacyjne i pomieszczenia Zamawiającego przed zanieczyszczeniami i uciążliwościami przy świadczeniu usług,

g) Wykonawca zapewni wyposażenie, narzędzia i przyrządy niezbędne do wykonywania prac będących przedmiotem zamówienia, jak również posiadać będzie podnośnik koszowy (zwyżkę)   
o minimalnej wysokości roboczej 18 metrów,

1. Wykonawca prowadzić będzie dokumentację prac konserwacyjnych zanikowych wykonywania przedmiotu umowy,
2. Wykonawca zobowiązany jest zachować istniejące parametry tj. wymiar, kształt oraz podział stolarki,

j) Zamawiający nie zapewnia dostępu do wody i energii elektrycznej. Na dzień dzisiejszy Zamawiający nie posiada ostatecznej wiedzy o wolnych pomieszczeniach, które mogły by zostać udostępnione Wykonawcom na okres realizacji umowy. Ewentualna dzierżawa będzie stanowiła przedmiot oddzielnych negocjacji po podpisaniu umowy z Wykonawcą,

k) Wykonawca musi przewidzieć do realizacji zamówienia taką ilość osób, aby wywiązać się   
z nałożonych obowiązków. Ilości prac w poszczególnych branżach,

l) Wykonawca w ramach wykonania zamówienia jest zobowiązany do utylizacji gruzu i innych odpadów nie nadających się do wykorzystania, w miejscach zorganizowanego składowania odpadów zgodnie z Ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (*Dz.U. z 2023r., poz. 1688 z późn. zm.*)   
oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020r. w sprawie katalogu odpadów   
(*Dz.U. z 2020r., poz. 10 z późn. zm.*).