

WYKAZ PODSTAWOWYCH CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH

Cześć I Umowy „dotycząca świadczenia usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków”

1. Informowanie najemców/użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o terminach dokonywania montażu, wymiany bądź odczytu wodomierzy, daty ich legalizacji oraz skuteczne egzekwowanie od najemców/użytkowników niereagujących na ogłoszenie udostępnienia ich lokali w celu wykonania wyżej wymienionych czynności. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o nieudostępnieniu lokali przez najemców/użytkowników **(ELM, ELU)**.
2. Dokonywanie oceny prawidłowości montażu i działania wodomierzy indywidualnych w lokalach oraz zakładanie plomb i ich kontrola. Informowanie Zamawiającego o odbiorze zainstalowanego wodomierza oraz wszystkich zmianach mających wpływ na sposób rozliczenia wody **(ELC, ELU)**.
3. Co najmniej raz w roku administrator zobowiązany jest do wykonania kontrolnego odczytu wodomierzy we wszystkich lokalach i garażach, łącznie ze sprawdzeniem prawidłowości opłombowania i połączeń. Odczyt ten powinien być potwierdzony datą i czytelnym, własnoręcznym podpisem najemcy/użytkownika. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się, aby jeden odczyt w roku był szacowany **(ELC)**.
4. Bieżąca analiza dokonywanych odczytów stanu wodomierzy w lokalach i informowanie Zamawiającego o nadmiernym lub zaniżonym zużyciu wody w stosunku do okresów poprzednich.
5. W przypadkach stwierdzenia w lokalach przecieków w urządzeniach wod.-kan. administrator winien oszacować koszty wody i ścieków związane z przeciekiem i pisemnie powiadomić o tych wielkościach najemcę/użytkownika i Zamawiającego (*Wykonawca winien też skierować pisemny wniosek do Zamawiającego, na podstawie którego Dział ELC wystawi dokument obciążeniowy*). Administrator powinien dopilnować usunięcia awarii przez najemcę/ użytkownika w przeciwnym przypadku powinien poinformować o powyższym Zamawiającego (ELM, ELU).
6. W przypadku zainstalowanych liczników ciepła dla poszczególnych lokali dokonywanie odczytów liczników:
 - każdorazowo po zmianie najemcy lokalu,
 - na wniosek Zamawiającego.Wykonawca przekaże odczyty do Zamawiającego **(FE)** najpóźniej 2 tygodnie od dnia dokonania odczytu **(ELC)**.
7. Sprawdzanie realizacji przez najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży obowiązków wynikających z aktualnych przepisów, poprzez przeprowadzanie w lokalach przeglądów prawidłowego użytkowania instalacji elektrycznej, gazowej i wodociągowo-kanalizacyjnej, stanu podłóg, posadzek, malatury ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej, itp. Wydawanie w tym zakresie zaleceń, kontrolowanie ich wykonania, informowanie Zamawiającego o niewywiązywaniu się z umów najmu. Przykładowo czynności te winny być wykonywane w przypadku interwencji lokatorów i zarządców i kwalifikacji robót na wniosek Najemcy.
8. Przyjmowanie wniosków i wydawanie opinii w celu uzyskania akceptacji przez Zamawiającego o możliwości przeróbek, przebudów, i sposobu wykonania modernizacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Dokonywanie odbioru remontów wykonywanych przez najemców lokali mieszkalnych.
9. Bezwzględne powiadamianie Zamawiającego i Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin o zwalnianych bądź samowolnie zajętych wolnych lokalach mieszkalnych.

- Powiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lub samowolnie zajętych lokalach użytkowych i garażach oraz ustalanie sprawców samowolnego zajęcia **(ELM, ELU)**.
10. Bieżące i niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zmianach sposobu użytkowania lokali w budynkach oraz garaży wraz z dopilnowaniem by zmiana ta dokonywana była zgodnie z prawem **(ELU, ELM, EE)**.
 11. Niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu ochronę stanu posiadania lokali, garaży i gruntów Zamawiającego **(ELM, ELU)**.
 12. Zabezpieczenie lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu po eksmisji, jednostronnym przejęciu, porzuceniu, włamaniu lub dewastacji.
 13. Zgłaszanie do konserwatorów instalacji oraz węzłów c.o. za pośrednictwem zarządcy budynku i do Zamawiającego interwencji lokatorów i użytkowników lokali w związku z występującymi w lokalach niedogrzewaniami oraz uczestniczenie wspólnie z konserwatorem w dokonywaniu pomiarów temperatury. Informowanie Zamawiającego o przyczynach niedogrzewań **(ELM, EE, T, ELU)**.
 14. Informowanie najemców/użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o terminach wszelkich przeglądów w tym okresowego przeglądu przewodów kominowych oraz skuteczne egzekwowanie od najemców/użytkowników niereagujących na ogłoszenie udostępnienia ich lokali w celu dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego lub stanu przewodów i połączeń kominowych, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie przeglądu (za pisemnym potwierdzeniem), a także celem zastępczego usunięcia przyczyn i skutków awarii. Pisemne potwierdzenie obowiązku udostępnienia lokalu należy przechowywać w aktach lokalu.
 15. Informowanie Zamawiającego o stanie estetycznym reklam zainstalowanych w lokalach użytkowych i na terenie przyległym do nieruchomości oraz kontrola legalności ich montażu. Opiniowanie w sprawie instalowania reklam w lokalach użytkowych i na terenach przyległych **(ELU)**.
 16. Przyjmowanie zgłoszeń o awariach lub potrzebach napraw bieżących obciążających Zamawiającego jako Wynajmującego w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach, ich rejestrowanie, dokonywanie oceny stanu technicznego lokali mieszkalnych (protokół konieczności zał. nr 5), podejmowanie stosownych działań wynikających z dokonanych ustaleń i postanowień umowy **(EE, T, ELU, ELM)**.
 17. Sprawdzanie i określanie szkód powstałych w następstwie awarii i zdarzeń losowych wraz z ustaleniem odpowiedzialnego za powstałą szkodę oraz potwierdzanie tych zdarzeń przy realizacji odszkodowań **(EE)**.
 18. Znakowanie i numerowanie garaży i boksów motocyklowych oraz pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych i użytkowych **(ELM, ELU)**.
 19. Protokolarne wprowadzanie wykonawców zewnętrznych, prowadzących prace w lokalach i na administrowanym terenie na podstawie udzielonej przez Zamawiającego zgody, a także nadzór nad ich wykonaniem zgodnie z warunkami określonymi przez Zamawiającego i obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz niezwłoczne informowanie Zamawiającego o naruszeniu warunków określonych w wydanej zgodzie. Wykonanie prac należy zatwierdzić protokołem odbioru **(T)**.
 20. Nadzór nad prawidłowym gromadzeniem odpadów komunalnych pochodzących ze sprzątanía administrowanych terenów w przeznaczonych wyłącznie do tego celu pojemnikach, wykluczający składowanie w nich odpadów komunalnych pochodzących z gospodarstw domowych i współpraca z firmą odbierającą odpady z terenów wskazanych przez Zamawiającego. Wskazywanie miejsc ustawienia pojemników na odpady z terenów i z lokali użytkowych.

Część II

Umowy dotycząca świadczenia usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

1. Pokrycia dachowe, elewacje budynków oraz stolarka okienna i drzwiowa:
 - 1.1 Miejskowa likwidacja przecieków wody z dachu poprzez miejscową naprawę, wstawienie łat na powierzchni dachu do 7 % powierzchni dachu,
 - 1.2 Miejskowe uszczelnianie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia papowego i zalania środkiem uszczelniającym do 7 % połaci dachu,
 - 1.3 Naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych i nadrynnowych, parapetów zewnętrznych (części wspólnej i przynależnych do lokali) i innych elementów występujących na elewacji i dachu łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% ogółu elementów występujących na budynku, wymiana i uzupełnienie obróbek blacharskich o długości 2 mb.,
 - 1.4 Pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnianie pokrycia dachowego, względnie gąsiora do 5% powierzchni dachu,
 - 1.5 Reperacja włazów dachowych - elementów drabin, klamer włazowych prowadzonych na dach,
 - 1.6 Reperacja miejscowa odparzonego tynku bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu do 2 m² na budynku,
 - 1.7 Uzupełnienie ubytków tynku (podłoża) wraz z przetarciem nowego tynku w lokalach i częściach wspólnych budynku do 4 m². Ubytki tynku w lokalach wynikające ze zwykłego zużycia uzupełnia najemca/użytkownik lokalu natomiast ubytek powstały na skutek naprawy awarii uzupełnia Wykonawca.
 - 1.8 Usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku, gzymsy, attyki, elementy balkonowe, loggie, zadaszania nad wejściami do klatek schodowych, naprawa koszy przyokiennych, murków oporowych do 2 m² na budynku, montaż kontrolek wraz z prowadzeniem dzienniczka. Montaż kontrolek np. założenie plomby gipsowej lub szklanej na pęknięcie elewacji budynku, które służy kontroli powstałych pęknięć. Dzienniczek – zapis obserwacji założonych kontrolek w formie dowolnej (zeszyt, plik)
 - 1.9 Regulacja i drobne naprawy stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymiana uchwytów, mocowaniem zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - 1.10 Naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy, drobna naprawa ogrodzeń i bram, szklenie okien i drzwi, uzupełnianie tralek, balustrad oraz stopni i podstopni, a także naprawa lub wymiana zamków w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - 1.11 Przygotowanie obiektu do okresu zimowego poprzez uzupełnienie brakujących śrub w stolarnie okiennej i drzwiowej, uzupełnienie oszklenia, zakładanie lub uzupełnianie samozamykaczy, doszczelnianie drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, powodujących straty ciepła w budynku. Zamawiający wymaga od Wykonawcy zastosowania materiałów tożsamyh z pierwowzorem, w przypadku braku możliwości ich pozyskania zastosowanie materiałów równoważnych.
 - 1.12 Dbłość o wygląd estetyczny dziennego i nocnego oznakowania numerowego budynków oraz ich wymiana w razie potrzeby. Znakowanie i numerowanie garaży i boksów motocyklowych objętych przedmiotem umowy,
 - 1.13 Umieszczanie tabliczek ostrzegawczych "Budynek grozi zawaleniem" na obiektach stwarzających zagrożenie, wyłączonych z eksploatacji.

2. Instalacja elektryczna:

- 2.1 Wymiana lub uzupełnienie żarówek w lampach znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- 2.2 Uzupełnienie brakujących kloszy,
- 2.3 Wymiana lub naprawa lamp,
- 2.4 Naprawianie, wyregulowanie lub wymiana automatów schodowych,
- 2.5 Wymiana bezpieczników, główek bezpiecznikowych i osprzętu w obwodzie administracyjnym budynku,
- 2.6 Wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym budynku,
- 2.7 Wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach elektrycznych,
- 2.8 Utrzymywanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości, sprawdzanie umocowania przewodów elektrycznych i zamknięć skrzynek,
- 2.9 Wyszukiwanie przerw i zwarc w instalacji elektrycznej oraz usuwanie przyczyn wraz z wymianą upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym budynku, oraz miejscowa wymiana instalacji elektrycznej do 15 m w obwodzie administracyjnym budynku,
- 2.10 Usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów.

3. Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- 3.1 Sprawdzanie stanu instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności, łącznie z wymianą uszkodzonych odcinków do 6 mb,
- 3.2 Zabezpieczanie instalacji wodociągowej poza lokalami przed zamarzaniem,
- 3.3 Uszczelnianie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana, również w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- 3.4 Likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również przyborach zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, wymiana odcinków rur wodociągowych do 6 mb,
- 3.5 Czyszczenie i udrażnianie przykanalików,
- 3.6 Czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych, wymiana odcinków instalacji kanalizacyjnej do 3 mb,
- 3.7 Czyszczenie i udrażnianie kratek kanalizacji burzowej usytuowanych na nieruchomości,
- 3.8 Naprawianie lub wymiana rur wywietrznikowych żeliwnych zamocowanych na pionie kanalizacyjnym,
- 3.9 Okresowy przegląd (wraz ze sporządzeniem protokołu) i czyszczenie rewizji przykanalików,
- 3.10 Niezwłoczna naprawa włączów do studzienek wodociągowych, kanalizacyjnych, deszczowych i szamb zlokalizowanych w budynku i na terenie posesji,
- 3.11 Okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów ppoż. (sporządzenie protokołu).

4. Instalacja gazowa:

- 4.1 Dokonywanie oględzin instalacji gazowej w budynku oraz okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego (przyłącza) oraz zaworów odcinających przed urządzeniami, z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją.

1. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne:

- 5.1 Drobne reperacje czap kominowych (do 1m²),
- 5.2 Uzupełnienie spoinowania zewnętrznego względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5% powierzchni komina,
- 5.3 Realizacja zaleceń kominiarskich polegających na likwidacji rozkuć i przebić ścian wykonanych przez kominiarzy w celu udrożnienia przewodów kominowych (nie dotyczy przebudowy i remontów kapitalnych kominów), odcinanie niesprawnych jednostek zduńskich.

6. Drogi wewnętrzne, zatoki parkingowe, place postojowe, place zabaw, znaki drogowe wewnątrzosiedlowe:

- 6.1 Usuwanie miejscowych zapadnięć i nierówności, wyrw i wykruszeń w nawierzchni dróg wewnętrznych, chodników, ciągów pieszo-jezdných, schodów, zatok parkingowych, placów postojowych i placów zabaw w obrębie administrowanego terenu o powierzchni do 2 m² w jednym miejscu.
- 6.2 Demontowanie, przenoszenie i prostowanie uszkodzonych znaków drogowych oraz ich odnawianie na drogach wewnętrznych objętych administracją. Odnawianie poziomego oznakowania miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, tzw. „kopert” w przypadku takiej konieczności.
- 6.3 Wiosenne przeglądy placów zabaw i posadowionych na nich urządzeń.
- 6.4 Konserwacja (smarowanie przegubów, wymiana śrub, uzupełnienie brakujących elementów drewnianych w urządzeniach zabawowych, piaskownicach i ławkach, zamocowanie urządzeń w podłożu, uzupełnienie obudów piaskownic), renowacja tablic informacyjnych, malowanie urządzeń zabawowych i ławek. Zgłaszanie do Zamawiającego konieczności demontażu zdewastowanych urządzeń zabawowych lub wykonania napraw wymagających użycia sprzętu specjalistycznego, np. spawarki.
- 6.5 Wykorzystanie dla potrzeb usuwania skutków gołoledzi piasku z piaskownic, ewentualny dowóz piasku na ww. potrzeby oraz wiosenną wymianę piasku w piaskownicach. Zarówno piasek jak i jego dowóz obciąża Zamawiającego.
- 6.6 Montaż w miejscach wskazanych przez Zamawiającego tabliczek informacyjnych, ostrzegawczych lub zakazu.

7. Utrzymanie zsypów:

- 7.1 Bieżące zapewnienie drożności kanałów zsypowych między innymi poprzez przetykanie.
- 7.2 Dezynfekcja, mycie, naprawa i konserwacja drzwiczek, klap zsypowych i kanałów.

***Koszt czynności konserwacyjnych obejmuje robociznę łącznie z materiałem i sprzętem użytym do jej wykonania. Zamawiający będzie ponosił koszty wynikające z potrzeby użycia sprzętu specjalistycznego przy naprawach wymagających jego użycia.**