

Załącznik nr 1 umowy nr.....

- I. Ogólny zakres obowiązków
 - II. Zakres obowiązków z podziałem na branże
 - III. Definicja awarii
 - IV. Szczegółowy wykaz nieruchomości
-

I. Ogólny zakres obowiązków

1. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym obiektów administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Strzelcach Opolskich.
2. **Stała obsługa biura w siedzibie Administracji (os. Piastów 21) w godzinach pracy Spółdzielni : poniedziałek – piątek w godz. 7-15**
Wymagana jest stała obecność pracownika w godzinach pracy w celu przyjmowania zgłoszeń.

!!! W ofercie należy ująć koszt wynajmu w/w pomieszczeń niezbędnych do prowadzenia obsługi w wysokości 5,00 zł/m2. Media będą rozliczane na podstawie zużyć.

3. **Prowadzenie ewidencji w programie komputerowym (Papyrus SQL) wszystkich zgłoszeń, awarii, usterek, zalanych lokali itp.**
4. Sporządzanie na bieżąco informacji o nieodpowiednim stanie technicznym instalacji i obiektów ze wskazaniem niezbędnych działań.
5. Współdziałanie w planowaniu remontów i konserwacji.
6. **Pełnienie w pełnym zakresie dyżurów awaryjnych poza godzinami pracy Spółdzielni.**
7. Natychmiastowe usuwanie awarii mogących spowodować zagrożenie życia i zdrowia w mieniu mieszkańców, a także takich, które prowadziłyby do niszczenia zasobów oraz usunięcia stałych zanieczyszczeń po likwidacji awarii.
8. Utrzymywanie w pełnej sprawności wszystkich instalacji wewnętrznych i elementów budowli.
9. Wykonywanie obowiązków stale i systematycznie w zakresie spraw bieżących zgodnie ze zgłoszeniami Spółdzielni lub lokatorów.
10. Bieżący przegląd infrastruktury, mienia i elementów ulegających naturalnemu zużyciu oraz usuwanie uszkodzeń, a także zabezpieczanie terenu przed zagrożeniami mogącymi mieć wpływ na bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.

II. Zakres obowiązków z podziałem na branże

Rodzaje branż

- a. Instalacja wodno-kanalizacyjna i deszczowa.
- b. Instalacja elektryczna.
- c. Instalacja centralnego ogrzewania.
- d. Instalacja gazowa.
- e. Prace stolarsko-szklarskie.
- f. Prace murarskie, ślusarskie.
- g. Przewody kominowe.
- h. Usługi oraz inne obowiązki firmy

a. Zakres obowiązków związanych z instalacją wodno-kanalizacyjną i deszczową

1. Usuwanie awarii związanych z przeciekami wody na instalacji wodnej w zakresie zgodnym z regulaminem GZM.
2. Wymiana uszkodzonych kształtek, zaworów oraz innej armatury.
3. Usuwanie zatorów w instalacji kanalizacyjnej w pionach oraz poziomach do przykanalika przy budynku włącznie.
4. Przetykanie przyborów toaletowych, kratek ściekowych (odpłatnie na zlecenie klienta).
5. Wymiana uszkodzonych odcinków instalacji kanalizacyjnych, kształtek kanalizacyjnych, kolanek, trójników, itp.
6. Czyszczenie przykanalików instalacji deszczowej przy budynkach.
7. Udrażnianie instalacji deszczowej pionów, gajgerów oraz przykanalików instalacji deszczowej przy obiektach.
8. Czyszczenie pionów odpowietrzających kanalizację.

b. Zakres obowiązków związanych z instalacją elektryczną

1. Utrzymywanie w pełnej sprawności instalacji elektrycznej od przyłącza kablowego (ZK) do mieszkań, lokali użytkowych i garaży za wyjątkiem osprzętu elektrycznego oraz urządzeń pomiarowych (liczników elektrycznych), zgodnie z regulaminem GZM
2. Usuwanie wszelkich awarii powodujących brak dostaw prądu, wywołujących zagrożenia porażeniem prądem lub powstania pożaru.
3. Sprawdzanie sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony przed porażeniem.
4. Uzupełnianie lub wymiana żarówek, kloszy, plafonier, wyłączników, automatów schodowych i tablic podlicznikowych na klatkach schodowych, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

c. Zakres obowiązków związanych z instalacją centralnego ogrzewania

1. Bieżąca naprawa instalacji c.o. w zakresie zgodnym z regulaminem GZM.
2. Usuwanie przecieków na pionach i poziomach instalacji centralnego ogrzewania.
3. Wymiana zaworów termostatycznych (bez kosztu głowicy termostatycznej).
4. Wykonywanie innych niezbędnych prac związanych z bieżącym prawidłowym funkcjonowaniem instalacji c.o. tj. m.in. odpowietrzanie, prowadzenie regulacji hydraulicznej instalacji c.o.
5. Sprawdzanie stanu szczelności instalacji i połączeń, rozpoznanie i eliminowanie stref niedogrzewań.
6. Współpraca z dostawcą ciepła w celu eliminacji stanów awaryjnych i niedogrzewań.

d. Zakres obowiązków związanych z instalacją gazową

1. Bieżąca naprawa i usuwanie przecieków instalacji gazowej w zakresie zgodnym z regulaminem GZM.
2. Zabezpieczenie budynku w przypadku stwierdzonej awarii sieci, bądź innego zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców.

e. Zakres obowiązków związanych z pracami stolarsko-szklarskimi

1. Wykonywanie drobnych napraw, regulacji i prac stolarskich w klatkach schodowych, piwnicach, garażach i mieszkaniach.
2. Wykonywanie prac związanych ze szkleniem okien piwnicznych, okien w korytarzach, drzwiach wejściowych do budynków itp.
3. Naprawa, konserwacja oraz wymiana uszkodzonych elementów w urządzeniach zabawowych, ławkach i piaskownicach.

f. Zakres obowiązków związanych z pracami murarsko-ślusarskimi

1. Wykonywanie prac murarskich związanych z przekuciami.
2. Wykonywanie drobnych prac ślusarskich w zasobach.

g. Zakres obowiązków związanych z pokryciami dachowymi oraz przewodami kominowymi

1. Bieżące częściowe, miejscowe naprawy i konserwacje pokryć dachów w miejscach nieszczelności.
2. Zabezpieczenie elementów wyposażenia dachu zagrażającego bezpieczeństwu mieszkańcom.

h. Usługi oraz inne obowiązki firmy (za dodatkowym wynagrodzeniem)

1. Firma nie może odmówić wykonania na rzecz Zleceniodawcy innych zadań remontowych oraz zaangażowania się w rozwiązywanie problemów technicznych w przypadku zlecenia przez Zleceniodawcę.
2. Firma nie może odmówić przyjęcia zlecenia od lokatora na wykonanie wszelkich prac związanych z naprawą urządzeń elektrycznych, armatury sanitarnej, udrażniania odpływów kanalizacyjnych oraz innych zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.
3. W przypadku zleceń od lokatora rozliczenie prac następuje bezpośrednio pomiędzy Firmą a zlecającą osobą.
4. W przypadku wykonania dodatkowych prac zleconych przez Spółdzielnię rozliczenie nastąpi w oparciu o następujące zasady :
 - a. ilość pracowników x ilość godzin x stawka r-g (uzgodniona pomiędzy stronami) lub
 - b. W oparciu o kalkulacje kosztorysowe stosując powszechnie publikowane katalogi i cenniki w zakresie cen czynników produkcji.

III. Definicja awarii

1. Niedrożność kanalizacji sanitarnej
2. Przecieki wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania
3. Zaniki napięcia w klatkach schodowych oraz sytuacje mogące spowodować porażenie prądem lub zagrożenie pożarowe
4. Niesprawności c.o. mogące spowodować duże oziębienie mieszkań lub przyczynić się do zniszczenia instalacji.

IV. Szczegółowy wykaz nieruchomości

Orientacyjna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 210 000 m²

St-1	Os. Piastów Śl. 1, 2, 3
St-2	Os. Piastów Śl. 4
St-3	Os. Piastów Śl. 6, 7 (klatka I do III, 8, 9, 10)
St-4	Os. Piastów Śl. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27
St-5	Łokietka, Bursztynowa, Pobożnego, Mieszka I
St-6	Wyszynskiego 3, 5, 7, 9
St-7	Wyszynskiego 8
St-8	Topolowa 2, 4
St-9	Klonowa 2, 4, 6, 8
St-10	Krzwoustego 2
St-11	Krzwoustego 1A, Gogolińska 13, 15
St-12	Gogolińska 17-21a
St-13	Sosnowa 1
St-14	Sosnowa 5
St-15	Sosnowa 4

St-16	Sosnowa 6
St-17	Sosnowa 7
St-18	Sosnowa 5a (1-20)
St-19	Sosnowa 5a (21-40)
St-20	Opolska 13 a, b
St-21	Opolska 14
St-24	Os. Piastów Śl. 21 - pawilon
St-25	Rynek 10 - 13
St-26	M. Prawego 6
St-27	M. Prawego 7
St-28	M. Prawego 10
St-29	M. Prawego 15, 15a
St-30	Grunwaldzka 2
St-31	Dębowa 2, 4
St-32	J. Rychła 2, 4, 6, 8, 10, 12
St-33	J. Rychła 7
St-35	Krakowska 43
St-36	Krakowska 51
St-37	Moniuszki 1
St-38	Moniuszki 5
St-39	Kupiecka 4
St-40	Moniuszki 6,6a
St-41	Jankowskiego 1.1a
St-42	Krakowska 55.57.59.63
St-43	Sienkiewicza 2a, 2b
St-44	Matejki 6
St-45	Matejki 9
St-46	Matejki 12
St-47	Matejki 14
St-48	Matejki 19
St-49	Matejki 27
St-51	Krakowska 18 - pawilon
St-52	Os. Piastów 24a - pawilon
St-83	Jankowskiego 2, 4, 6
ST-84	Asnyka 2
ST-85	Asnyka 4
Sz-1	Wojska Polskiego 6
Sz-2	Szymiszów - Mała 1-3
Sz-3	Szymiszów - Fabryczna 12-13, 15-18
Sz-4	Szymiszów - Fabryczna 11, 21-24, 25, 26, 27-28
Sz-5	Szymiszów - Stara Karolina
T-1	Tarnów Opolski - Os. Zakładowe 1
T-2	Tarnów Opolski - Os. Zakładowe 2
T-3	Tarnów Opolski - Os. Zakładowe 3

T-4	Tarnów Opolski - Os. Zakładowe 6
T-5	Tarnów Opolski - Os. Zakładowe 9
T-6	Tarnów Opolski - Dworcowa 9
T-8	Garaż
GSt 55	Sosnowa 4 o nr 1-3
GSt 56	Sosnowa 4 o nr 1-8
GSt 57	garaże obok piekarni o nr 1-36
GSt 60	garaże obok piekarni o nr 55a-63
GSt 61	garaże pawilon o nr 1-12
GSt 62	garaże pawilon o nr 13-24
GSt 65	garaże PODKOWA o nr 44-77
GSt 67	garaże Bursztynowa o nr 1-49
GSt 68	garaże Jankowskiego o nr 1-27
GSt 69	garaże Asnyka o nr 1-7
GSt 70	garaże Asnyka o nr 8-14
GSt 72	garaże Marka Prawego o nr 3-7
GSt 74	garaże Rychła Park o nr 1-14
GSt 75	garaże Rychła Pawilon o nr 1-14
GSt 76	garaże Dębowa o nr 1-12
GSt 77	garaż Krakowska 55 o nr 1
GSt 78	garaże Krakowska 55 o nr 2-3
GSt 79	garaże Krakowska 59-63 o nr 1-2
GSt 80	garaże Rynek o nr 1-5
GSt 81	garaże Sienkiewicza o nr 1-12
GST 88	Jankowskiego 11- 18
GST 90	Jankowskiego 24 -25
GST 91	Jankowskiego 26 -27