

WYKAZ CZYNNOŚCI ZARZĄDZANIA

A

ZADANIA Z ZAKRESU EKSPLOATACJI

dotyczy budynków (wraz z lokalami) stanowiących 100 % własności gminy i innych wskazanych przez gminę oraz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków, budowli, urządzeń technicznych oraz instalacji z nimi związanych, w tym wykonywanie konserwacji, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej budynków i budowli oraz obiektów małej architektury.
2. Organizowanie i przeprowadzanie przynajmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów urządzeń stanowiących wyposażenie zasobu komunalnego oraz przekazywanie na piśmie Zamawiającemu informacji o wnioskach pokontrolnych.
3. Zapewnianie dostaw i usług niezbędnych do prawidłowego użytkowania i eksploatacji zasobu, w tym wykonywanie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji.
4. Monitorowanie zużycia mediów oraz kosztów eksploatacyjnych w budynkach, w których brak pełnego olicznikowania mediów z rozróżnieniem na lokale oraz część wspólną. Zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich stwierdzonych nieprawidłowości lub podejrzeń nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych.
5. Wykonywanie sprzątnięcia, pielęgnacji zieleni, koszenia trawy (od wiosny do jesieni), i zimowego utrzymania terenów zewnętrznych wokół budynków - oczyszczanie ze śniegu i lodu błota i innych zanieczyszczeń dojść i dojazdów do budynków mieszkalnych, gospodarczych miejsc gromadzenia nieczystości stałych oraz innych elementów budynku stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, jak również wykonywanie czynności, o których mowa w przepisach dotyczących utrzymania czystości.
6. Konserwacja i naprawa obiektów znajdujących się w otoczeniu budynków takich jak: drogi wewnętrzne, chodniki, schody terenowe, obiekty małej architektury i urządzenia terenu np. ławki, trzepaki, lampy i inne instalacje oświetleniowe znajdujące się na użytkowanym terenie.
7. Utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarno - porządkowym urządzeń służących do gromadzenia odpadów (kubły, kontenery).
8. Podejmowanie działań zabezpieczających wolne lokale mieszkalne przed samowolnym zajęciem i dewastacją; niezwłoczne powiadamianie Zamawiającego o samowolnych zajęciach oraz podejmowanie przewidzianych prawem czynności mających na celu przywrócenie stanu sprzed zajęcia.
9. Uczestniczenie w organizowanych lub zleconych przez Zamawiającego wszelkiego rodzaju przeglądach, oględzinach, wizjach zasobu komunalnego lub jego części i na żądanie Zlecającego sporządzanie wyczerpującej informacji pisemnej o ich wynikach.
10. Przekazywanie i udzielanie Zamawiającemu – na każde żądanie – pełnej i rzetelnej informacji ustnej i/lub pisemnej dotyczącej osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Września lub z nich korzystających,
11. Niezwłoczne powiadamianie Zamawiającego o stwierdzonych nieprawidłowościach w szczególności mających wpływ na wykonywanie praw i obowiązków wynikających z zawartych umów z użytkownikami zasobu komunalnego, a w szczególności: powiadamianie o dokonywaniu, przez najemców i innych użytkowników zasobu komunalnego, samowolnych zmian w strukturach zasobu lub ich wyposażeniu technicznym.
12. Informowanie użytkowników o przeglądach technicznych i oględzinach zasobu komunalnego lub jego części organizowanych przez Zarządcę lub Zamawiającego.
13. Dokonywanie odczytów urządzeń pomiarowych (podliczników wody) na koniec okresu rozliczeniowego jak również na każde polecenie Zamawiającego oraz niezwłoczne przekazywanie Zamawiającemu tych danych w formie pisemnej.
14. Sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali i przekazywanie ich Zamawiającemu - każdorazowo do protokołu Zarządca zobowiązany jest dołączyć wyczerpującą dokumentację fotograficzną.
15. Informowanie Zamawiającego o wszelkich sytuacjach, które mogą stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu lokalu.
16. Uzgadnianie z Zamawiającym celowości wykonania ekspertyz technicznych. Zamawiający zleca i pokrywa koszt ekspertyzy technicznej.
17. Natychmiastowe informowanie Zamawiającego o wystąpieniu stanów zagrożeń budowlanych, celem ustalenia z Zamawiającym zakresów niezbędnych do wykonania robót, po uprzednim zabezpieczeniu życia i mienia ludzi.

18. Wykonywanie czynności przewidzianych w ustawie Prawo budowlane w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej, a w szczególności:
- 1) rozbiórek i przeciwdziałanie rozszerzeniu się skutków katastrofy,
 - 2) zabezpieczenie miejsca katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania wyjaśniającego w sprawie przyczyn katastrofy,
 - 3) niezwłocznie zawiadomienie o katastrofie Zamawiającego, właściwy organ nadzoru budowlanego, właściwego miejscowo prokuratora i Policję,
 - 4) w razie wezwania, branie udziału w pracach komisji powołanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego, ustalającej przyczyny i okoliczności katastrofy oraz zakres czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi bądź mienia.

B

POGOTOWIE TECHNICZNE

dotyczy budynków (wraz z lokalami) stanowiących 100 % własności gminy i innych wskazanych przez gminę oraz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych

1. Zadaniem Pogotowia Technicznego jest szybkie reagowanie w sytuacjach nagłych, awariach i katastrofach. Usuwanie awarii w zasobie komunalnym obejmuje wszelkie działania mające na celu zapewnienie funkcjonowania instalacji oraz niedopuszczenie do pogłębiania się ewentualnych skutków powstałej awarii. Pogotowie Techniczne pracuje 24 godziny na dobę we wszystkie dni roku.
2. Usunięcie awarii polega na wykonaniu niezbędnych czynności sprawdzających i zabezpieczających oraz podjęcia czynności przywracających stan przed awarią.
3. Zakres prac pogotowia obejmuje w szczególności:
 - 1) awarie instalacji centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji: zabezpieczenie awarii spowodowanej korozją poprzez zakładanie opasek uciskowych i obejm naprawczych,
 - 2) likwidacja przecieków na złączach grzejników poprzez zaślepienie,
 - 3) zabezpieczenie wszelkiego typu przecieków na pionach, poziomach, złączach, zaworach, podejściach do baterii i grzejników na instalacji c.o., z.w., c.w.u,
 - 4) udrożnienie poziomów i pionów kanalizacyjnych,
 - 5) zabezpieczenie wycieków z pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - 6) wypompowywanie wody z najniższych kondygnacji budynku w przypadku jeśli zachodzi konieczność usunięcia awarii,
 - 7) ustalenie przyczyn i usunięcie awarii w przypadku gdy c.o. w całym budynku nie funkcjonuje (wyłączona pompa, brak napięcia w instalacji elektrycznej w węźle cieplnym),
 - 8) ustalenie i ewentualne usunięcie przyczyny braku wody w budynku o ile brak wody nie został spowodowany awarią na sieci zewnętrznej lub nie nastąpiło obniżenie ciśnienia na sieci,
 - 9) w przypadku awarii instalacji w lokalu w którym lokator jest nieobecny, może nastąpić zamknięcie uszkodzonego pionu, o ile istnieje taka możliwość, w innym przypadku nastąpi wyłączenie instalacji w całym budynku. O zaistniałej sytuacji Zarządca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zamawiającego.

Awarie instalacji gazowej

W przypadku otrzymania zgłoszenia awarii instalacji gazowej Pogotowie Techniczne przeprowadza lokalizację miejsca nieszczelności i w miarę możliwości przeprowadza doszczelnienie instalacji gazowej. W przypadku braku możliwości dokonania opisanych czynności zabezpieczenie następuje poprzez odcięcie możliwie najkrótszego odcinka instalacji gazowej. W razie konieczności zamknięcia instalacji gazowej na całym budynku, niezwłocznie należy powiadomić Zamawiającego.

Awarie instalacji elektrycznej

Ustalenie i usunięcie przyczyny braku napięcia (dostawy prądu) w instalacji elektrycznej dokonywane jest przez Pogotowie Techniczne w mieszkaniu lub budynku. Usunięcie przyczyny braku napięcia dokonywane jest poprzez wykonanie tymczasowego zasilania zapewniającego działanie instalacji do czasu zlecenia naprawy lub wymiany instalacji przez Zamawiającego. Z dokonanego zabezpieczenia instalacji elektrycznej należy wykonać i dostarczyć protokół z badań elektrycznych.

Zabezpieczenie materiałowe

Pogotowie Techniczne zapewnia niezbędne ilości materiałów dla skutecznego i prawidłowego wykonania prac awaryjnych.

1. Obsługa Pogotowia Technicznego powinna posiadać wszelkie niezbędne dla prawidłowego wykonywania obowiązków uprawnienia oraz świadectwa kwalifikacyjne. Każdy z pracowników powinien być wyposażony w identyfikator osobisty.
2. Pogotowie Techniczne powinno dysponować wyspecjalizowanym sprzętem, środkami transportu, niezbędnymi materiałami, profesjonalną łącznością oraz kadrą.
3. Zarządca zobowiązany jest do umieszczenia w budynku zawiadomienia o miejscu i numerze telefonu, na który można zgłaszać wystąpienie awarii, a także zawiadamiania użytkowników zasobu komunalnego o wyłączeniu urządzeń i instalacji.
4. Zarządca zobowiązany jest do rejestrowania każdego zgłoszenia w książce zgłoszeń oraz niezwłocznego zawiadamiania Zamawiającego o awariach i związanych z tym wyłączeniach urządzeń i instalacji. W razie, gdy są to zgłoszenia telefoniczne Zarządca ma prawo do ich nagrywania oraz archiwizowania przez co najmniej 30 dni.
5. Przystąpienie do zabezpieczania awarii winno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 1 godziny od zgłoszenia.
6. Usuwanie skutków awarii odbywać się powinno w możliwie najkrótszym czasie. Po każdorazowym usunięciu awarii Zarządca zobowiązany jest do sporządzania protokołu z podpisem zgłaszającego lub użytkownika, w którym określona zostanie przyczyna awarii.
7. Zarządca zobowiązany jest do przedkładania Zamawiającemu do ostatniego dnia każdego miesiąca raportów o usuniętych awariach w wersji pisemnej i elektronicznej (na wskazany przez Zamawiającego adres e-mail) wg wzoru ustalonego przez strony umowy. Przypadki nieuzasadnionych wezwań Pogotowia Technicznego przez użytkowników zasobu zarządca powinien rejestrować i informować o nich w raportach.
8. Pogotowie Techniczne działa w ścisłej współpracy z Zakładem Energetycznym, dostawcami energii cieplnej (VEOLIA S.A. i inni), dostawcami usług wodociągowo - kanalizacyjnych, Pogotowiem Gazowym Zakładu Gazowniczego, Pogotowiem Ratunkowym, Strażą Pożarną, Strażą Miejską i Policją.

C

KONSERWACJA

dotyczy budynków stanowiących 100 % własności gminy i innych wskazanych przez gminę

Wykonywanie czynności:

1. Stolarka otworowa:

- 1) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej, regulacja baskwili, zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze piwniczne, schody, wózkownie, suszarnie, pralnie, strychy, pomieszczenia gospodarcze wolnostojące przynależne do lokali),
- 2) szpachlowanie i uzupełnianie ubytków, malowanie i zabezpieczenie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej przed korozją (impregnacja) w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
- 3) przygotowanie budynku do okresu zimowego poprzez uzupełnienie brakujących śrub w stolarce okiennej i drzwiowej, doszczelnienie drzwi i okien w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 4) naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków, samozamykaczy,
- 5) uzupełnienie i wymiana oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej klatki schodowej oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- 6) wymiana samozamykaczy bramowych.

2. Instalacja elektryczna :

- 1) naprawa lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 2) naprawa i regulowanie urządzeń automatycznych oświetleń, utrzymanie w należytej czystości skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych,
- 3) sprawdzanie umocowania przewodów elektrycznych,
- 4) wyszukiwanie przerw i zwarc w instalacji elektrycznej oraz usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,
- 5) wykonywanie okresowych kontroli instalacji elektrycznej WLZ i odgromowej,
- 6) konserwacja tablicy wnekowej z licznikiem energii elektrycznej, należącym do lokalu,
- 7) wymiana i uzupełnienie żarówek w lampach, kloszach w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, uzupełnienie brakujących kloszy, w ilości niezbędnej do prawidłowego oświetlenia części wspólnych,
- 8) wymiana lamp w ilości niezbędnej do prawidłowego oświetlenia części wspólnych, wyłączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- 9) wymiana bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,

- 10) wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku, wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach elektrycznych,
- 11) wymiana upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku,
- 12) wymiana automatów na klatkach schodowych i lamp na czujnik ruchu.

3. Instalacja centralnego ogrzewania:

- 1) przeprowadzanie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym z zawieszeniem czynnika grzewczego w instalacji,
- 2) przeprowadzanie przeglądów instalacji i urządzeń c.o. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początek sezonu,
- 3) odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym.

4. Instalacja gazowa w budynku:

- 1) przeprowadzanie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,
- 2) okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego (przyłącza) oraz zaworów odcinających przed urządzeniami, z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,
- 3) likwidacja nieszczelności na instalacji w budynkach.

5. Instalacja wodno - kanalizacyjna w budynku:

- 1) sprawdzanie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,
- 2) sprawdzanie prawidłowości działania wodomierzy zainstalowanych w lokalach (okresowa kontrola legalizacji wodomierzy),
- 3) sprawdzanie stanu technicznego instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,
- 4) likwidacja miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- 5) czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych wewnętrznych (w budynku) oraz zewnętrznych od budynku do szamba, przydomowej oczyszczalni ścieków lub w przypadku miejskiej kanalizacji sanitarnej do pierwszej studzienki rewizyjnej,
- 6) okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów p.poż.,

6. Instalacja domofonowa:

- 1) czyszczenie kompletu zestawu domofonowego (zasilacz, stabilizator, mikrofon, panel),
- 2) wymontowanie i zamontowanie panela, głośnika, mikrofonu, rezystora, mikrowyłącznika, zamka elektromagnetycznego,

7. Instalacja kanalizacji deszczowej:

- 1) udrażnianie i przeczyszczenie kanalizacji deszczowej poprzez: czyszczenie rynien dachowych i spustowych 3 razy w roku: (2 razy na jesień, 1 raz na wiosnę),
 - 2) usuwanie z rur spustowych zlodowaceń.
8. Konserwacja pokryć dachowych, innych elementów wyposażenia budynku: miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat, miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia papowego (zalanie środkiem uszczelniającym),
- 1) naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych występujących na elewacji i dachu łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5 % całkowitej długości,
 - 2) pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachowego względnie gąsiora,
 - 3) naprawa rynien i rur spustowych, czyszczenie rynien i rur spustowych,
 - 4) reperacja miejscowa odparzonego tynku, bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu,
 - 5) usuwanie nadmiaru śniegu z dachów, usuwanie oblodzeń i sopli z rynien i gzymsów,
 - 6) uzupełnianie ubytków tynku i podłoża wraz z przetarciem nowego tynku, usunięcie drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, naprawa okien drzwi wejściowych z wiatrolapami, uzupełnienie ubytków tynku wraz z odmalowaniem w wiatrolapach,
9. Przewody kominowo - dymowe, spalinowe, wentylacyjne:
- 1) drobna reperacja czap kominowych, uzupełnienie spoinowania zewnętrznego względnie uzupełnienie tynku,
 - 2) bieżący nadzór kominiarski w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych (koszty czyszczenia przewodów kominowych przez kominiarza posiadającego stosowne uprawnienia, cztery razy w roku - zgodnie z Prawem Budowlanym - ponosi zarządca); zarządca jest zobowiązany do przedłożenia kompletnej dokumentacji potwierdzającej wykonanie czyszczenia przewodów w terminie 14 dni po zakończeniu kolejnego kwartału.
 - 3) wykonywanie zaleceń kominiarskich w zakresie pojedynczych przełączeń przewodów, wymiany krętek wentylacyjnych i drzwiczek kominowych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie (bez remontów).
10. Kontrola indywidualnie mocowanych anten przez odbiorców.

KONSERWACJA

w lokalach zlokalizowanych zarówno w budynkach stanowiących 100 % własności gminy i innych wskazanych przez gminę jak i w budynkach wspólnotowych

1. Konserwacja i bieżące utrzymanie w lokalach mieszkalnych obejmować będzie następujące czynności:
 - 1) stolarka otworowa: dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej, regulacja baskwili, zamków, standardowych okuć stolarskich oraz samozamykaczy,
 - 2) instalacja elektryczna: wyszukiwanie przerw i zwarcí instalacji elektrycznej, konserwacja tablicy wñkowej z licznikiem energii elektrycznej wraz z wymianą bezpieczników i główek bezpiecznikowych,
 - 3) instalacja c.o.: przeprowadzanie przeglądów instalacji i urządzeń c.o. przed i po zakończeniu sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początku sezonu, odpowietrzenie instalacji c.o. w sezonie grzewczym,
 - 4) instalacja wod. kan.: sprawdzenie prawidłowości wodomierzy zainstalowanych w lokalach (okresowa kontrola legalizacji wodomierzy), sprawdzanie stanu technicznego instalacji wodnej w lokalu z ewentualnym usunięciem nieszczelności, likwidacja przecieków na instalacji wodnej w lokalu, czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych w lokalu,
 - 5) przewody kominowo – dymowe, spalinowe i wentylacyjne – drobne naprawy, uzupełnienie spoinowania wewnętrznego tynku,
 - 6) roboty ogólnobudowlane – naprawcze: uzupełnianie ubytków tynku i podłóży wraz z przetarciem nowego tynku, usunięcie drobnych uszkodzeń posadzek, drobne roboty zduńskie.
2. Obowiązkiem Zarządcy będzie przyjmowanie zgłoszeń koniecznych wymian i remontów dotyczących wyłącznie komunalnych lokali mieszkalnych w zakresie przewidzianym w ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgłoszenia najemców należy ewidencjonować i niezwłocznie przekazywać Zamawiającemu po wcześniejszej weryfikacji (wizja lokalna) z dokładnym opisem naprawy (wymiany) i uzasadnieniem celowości oraz pilności jej realizacji.