

# **SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

**Świadczenie usług pogotowia technicznego oraz konserwacji w budynkach  
mieszkalnych będących w zakresie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
Sp. z o. o. w Żarach**

Nazwy i kody robót budowlanych

CPV

50800000-3- Różne usługi w zakresie napraw i konserwacji

45453000-7- Roboty remontowe i renowacyjne

45410000-4- Tynkowanie

45443000-4- Roboty elewacyjne

93950000-2- Usługi ślusarskie

**ŻARY, dnia 27.10.2021r.**

## Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót

### 1. Zakres robót objęty specyfikacją.

Przedmiotem niniejszej specyfikacji technicznej są wymagania dotyczące wykonania czynności świadczenia pogotowia technicznego oraz konserwacji w budynkach mieszkalnych, będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach. Zakres robót obejmuje załącznik nr 6 do SWZ .

Przedmiot zamówienia obejmuje techniczne utrzymanie nieruchomości w zakresie:

**a. pogotowie techniczne, dokonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz usuwanie awarii pkt. A** Załącznik Nr 6 do SWZ (ryczałt)

**b. roboty budowlane pkt. B** (wykraczające poza zakres w pkt. A) określone w Załączniku Nr 6 do SWZ ( kosztorys powykonawczy)

### 2. Obowiązki Wykonawcy:

- Wykonawca zobowiązany jest do podania w administracji ZGM numerów telefonów kontaktowych,
- Wykonawca realizujący bieżące prace konserwacyjne wraz ze świadczeniem czynności pogotowia technicznego zabezpiecza sprzęt, narzędzia i podstawowe niezbędne materiały pomocnicze do konserwacji oraz usuwania skutków awarii,
- do każdego zlecenia (na podstawie zakresu w pkt B Załączniku Nr 6 do SWZ ) Wykonawca oraz zobowiązany będzie dołączyć kosztorys na wykonany zakres robót, który po sprawdzeniu przez Inspektora/Kierownika ZGM-u, będzie podstawą do zapłaty za wykonane roboty,
- informowanie Zamawiającego o zauważonych istotnych zagrożeniach dotyczących stanu technicznego elementów budynków lub innych obiektów budowlanych na terenie nieruchomości,
- Wykonawca będzie realizował wszelkie roboty zgodnie z wystawionym przez Inspektora/Kierownika zleceniem,
- Wykonawca zobowiązany jest do zachowania terminów realizacji zadania określonym w zleceniach wewnętrznych wystawianych przez ZGM.

### 3. Czas wykonania robót

Świadczenie czynności pogotowia technicznego oraz konserwacji- całodobowo, również dni świąteczne i wolne od pracy w wyniku skutków zdarzeń losowych, siły wyższej bądź działania człowieka. W przypadku zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego lub mienia znacznej wartości Wykonawca przystępuje do usuwania zagrożeń niezwłocznie.

W zakresie objętym niniejszym przedmiotem zamówienia pkt. 1a STWiOR Wykonawca zobowiązuje się do skutecznego usuwania awarii o każdej porze dnia i nocy, a także w dni świąteczne.

### 4. Zabezpieczenie interesów osób trzecich:

- Wykonawca odpowiada za ochronę własności w okresie trwania robót i będzie odpowiadać za wszelkie spowodowane przez niego szkody,
- Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania, niedbalstwa i działania niezgodnego ze sztuką budowlaną swoich pracowników, jak również podwykonawców,

## **5. Ochrona przeciwpożarowa i BHP**

- Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Wykonawca będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy wymagany odpowiednimi przepisami. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.
- podczas realizacji prac Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla zapewnienia ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na placu robót. Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uzgodnione w cenie umownej,
- Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę wykonywanych prac i za wszelkie materiały i urządzenia używane do zleconych prac, od daty rozpoczęcia do daty odbioru,
- Wykonawca zobowiązany jest znać wszelkie przepisy wydane przez organ administracji państwowej i samorządowej, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

## **6. Sprzęt i transport.**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania prac ma być utrzymany w dobrym stanie i gotowości do pracy, będzie spełniał normy ochrony środowiska i przepisy dotyczące jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inspektorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami. Wszelkie koszty sprzętu, dojazdu na miejsce prac, wynajmu sprzętu pokrywa Wykonawca.

## **7. Opis sposobu odbioru i usuwania wad, gwarancja:**

Roboty polegają odbiorowi końcowemu, który polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania prac w odniesieniu do zakresu ilości oraz jakości. Odbiór wykonanych napraw bieżących nastąpi komisyjnie w formie protokołu odbioru prac do 7 dni po zgłoszeniu zakończenia prac przez Wykonawcę. Do udziału w odbiorze wykonanych napraw bieżących i remontów ze strony Zamawiającego będzie upoważniony Inspektor/Kierownik ZGM i najemca danego lokalu (jeśli zachodzi taka konieczność).

Wykonawca winien przedłożyć Zamawiającemu w dniu odbioru komplet dokumentów wymaganych przepisami Prawa Budowlanego. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wady prawne przedmiotu umowy. Inspektor/ Kierownik ZGM jest uprawniony do dokonania odbioru prac, do ustalenia, sprawdzenia, korygowania jednostek przyjmowania do rozliczeń za wykonane prace, wg faktycznego sposobu ich wykonania. Komisja odbierająca prace dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej. Podstawowym dokumentem odbioru robót jest protokół odbioru końcowego robót, sporządzony wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

Wykonawca udzieli 12 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty. Gwarancja na wbudowane urządzenia- zgodnie z gwarancją producenta, licząc od dnia odbioru końcowego robót.

## **8. Sposób rozliczenia robót w trakcie obowiązywania umowy:**

- dla przedmiotu zamówienia w zakresie pkt. A załącznik Nr 6 do SWZ (pogotowie techniczne, dokonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz usuwanie awarii ) obowiązuje wynagrodzenie ryczałtowe. Ryczałt miesięczny będący ilorazem oferowanej stawki za m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej mieszkaniowego zasobu gminy z ostatniego dnia danego miesiąca w zestawieniu księgowym.

- dla przedmiotu zamówienia w zakresie pkt. B załącznik Nr 6 do SWZ (roboty budowlane wykraczające poza zakres w pkt. A) obowiązuje rozliczenie kosztorysem powykonawczym sporządzonym w oparciu o nakłady rzeczowe określone w katalogach nakładów rzeczowych, odpowiadających faktycznemu sposobowi wykonania prac, z zastosowaniem niżej wymienionych składników cenotwórczych:

**a. Stawki roboczogodziny kosztorysowej  $R-g \text{ netto } (R+Kp+Zysk)$**  określonej przez Wykonawcę w ofercie,

**b. materiał-** wskaźnik cen materiałów i cen najmu sprzętu nie mogą być wyższe niż średnie ceny publikowane w wydawnictwie „Sekocenbud” z okresu wykonawstwa robót, nie wcześniejsze jednak niż z kwartału poprzedzającego wykonanie lub rozliczenie wykonanych robót, lub udokumentowanych przez Wykonawcę cen materiałów i sprzętu zastosowanych w kosztorysie powykonawczym, przekładając na potwierdzeniem, na żądanie Inspektora/Kierownika ZGM-u, kserokopie faktur zakupu lub najmu sprzętu,

**c. sprzęt-** wg informacji o cenach pracy sprzętu budowlanego, nie wyższych niż średnie ceny, opublikowane w wydawnictwie „Sekocenbud” z okresu wykonawstwa robót, nie wcześniejsze jednak niż z poprzedniego kwartału. Zamawiający dopuszcza możliwość rozliczenia prac i sprzętu kalkulacją własną Wykonawcy, po uprzednim jej zatwierdzeniu przez Zamawiającego, tylko w przypadku braku norm nakładów w katalogach.

Do wyceny robót będzie stosowany 8% podatek Vat, zgodnie z obowiązującymi przepisami

## **9. Kontrola jakości robót, wbudowane materiały**

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości wykonanych prac i stosowanych materiałów. Wbudowane materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów budowlanych określonych w ustawie z 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.) o wyrobach budowlanych tj. winny posiadać:

- aktualną aprobatę techniczną,
- aktualną europejską aprobatę techniczną (jeśli jest wymagana)
- aktualną krajową deklarację zgodności (jeśli jest wymagana),
- na każde żądanie Inspektora/Kierownika Wykonawca jest zobowiązany okazać w stosunku do wskazanych materiałów aktualne aprobaty techniczne, deklaracje zgodności, karty gwarancyjne.

## **10. Obmiar robót:**

Jednostkami obmiarowymi robót są: 1 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup>, 1 szt., 1 kpl., 1 tona

## **11. Przepisy związane:**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Z 2020r. Poz. 1333),
- Ustawa z dnia 11 września 2019 roku- Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 z późn. zm.),
- Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. - ze zmianami, (tj. Dz.U. Z 2020r. Poz. 1740),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r.- o wyrobach budowlanych (tj. Dz.U. Z 2020r. Poz. 215.)
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. - o ochronie przeciwpożarowej tj. Dz. U. z 1991r. Nr 81 Poz. 351),
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2000r. - o dozorze technicznym (tj. Dz.U. z 2020r. Nr 122 Poz. 1321),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. -Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2021r. Nr 62 Poz. 627).