

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje „Usługi konserwacyjno – remontowe, utrzymanie porządku i czystości na nieruchomości zabudowanej położonej w Nowej Wsi Elckiej przy ul. Lipowej 1" zgodnie z warunkami określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Termin realizacji przedmiotu zamówienia od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Wykonawca wykona przedmiot zamówienia przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu niezbędnego do wykonania przedmiotu umowy.

Dom Pomocy Społecznej jest placówką zapewniającą całodobową opiekę dla 280 osób przewlekle chorych psychicznie.

Placówka zaspokaja na wysokim poziomie niezbędne potrzeby życiowe mieszkańców i świadczy usługi bytowe, opiekuńcze, medyczne, zatrudniając 160 osób personelu: administracja, personel medyczny, dietetyk, psycholog, pielęgniarki, pracownicy socjalni, fizjoterapeuci, instruktorzy terapii, opiekunowie, pokojowe, personel kuchni, pralni, fryzjer, kierowcy.

Dom Pomocy Społecznej w Nowej Wsi Elckiej składa się z budynków zamieszkania zbiorowego do stałego pobytu ludzi i budynków użyteczności publicznej połączonych ze sobą:

- budynek A dzieli się na 3-o kondygnacyjną część mieszkalną, 1-o kondygnacyjną część kuchenną, 1-o kondygnacyjną część biurową (administracyjną) w całości podpiwniczony (wybudowany w 1978r, remont w 2002r),
- budynek B dzieli się na 3-o kondygnacyjną część mieszkalną, podpiwniczony (wybudowany w 1991r),
- budynek C dzieli się na 2-o kondygnacyjną część o funkcji rehabilitacyjnej, podpiwniczony (wybudowany w 1998 r)

Na terenie placówki DPS znajdują się dodatkowo: budynki portierni i agregatorowni z trafostacją, garaż (5 bram), wiata i amfiteatr.

Dom Pomocy Społecznej posiada przepompownię ścieków zlokalizowaną w pobliżu nieruchomości (po drugiej stronie ulicy, obok szkoły podstawowej). Teren przepompowni ogrodzony i w większości utwardzony.

Na terenie Domu Pomocy Społecznej przy ul. Lipowej 1 znajduje się też budynek Środowiskowego Domu Samopomocy, który nie należy do przedmiotu zamówienia.

Powierzchnia użytkowa (ogrzewana) budynków łącznie 8 806,89 m² w tym:

pawilon A - 5 113,28 m²; pawilon B – 2 925,00 m²; pawilon C - 754,00 m²; portiernia 14,61 m².

Kubatura budynków to łącznie 38 899 m³ w tym:

pawilon A – 22 959 m³, pawilon B – 12 054 m³, pawilon C – 3 845 m³, portiernia – 41 m³.

Na terenie Domu Pomocy Społecznej przy ul. Lipowej 1 znajduje się też budynek Środowiskowego Domu Samopomocy, który nie należy do przedmiotu zamówienia.

W 2018r zakończono inwestycję budowlaną polegającą na modernizacji energetycznej DPS:

- wykonano instalację energetyczną z pompami ciepła na potrzeby instalacji ciepła technologicznego z dolnym źródłem w postaci pionowych wymienników gruntowych,
- zmodernizowano węzeł cieplny, rozbudowa systemu hydraulicznego sterowania,
- zmodernizowano instalację wentylacji mechanicznej wraz z odzyskiem ciepła korytarzy kondygnacji mieszkalnych pawilonów A, B, C, kuchni, pralni (klimakonwektory, centrale wentylacyjne),
- zmodernizowano węzeł c.o. i c.w.u., (zamontowanie zaworów termostatycznych, regulacyjnych),
- rozbudowano istniejący system BMS, wymiana centralnego komputera (nowy program do sterowania i kontroli systemu ciepłowniczego), nowe urządzenia pomiarowe wytwarzanego ciepła i chłodu,
- wymieniono oprawy oświetleniowe, wykonano automatyczne sterowanie oświetleniem korytarzy,
- montaż automatycznych wejściowych drzwi przesuwanych.

W 2021r wykonana instalacja fotowoltaiczna naziemna dla Domu Pomocy Społecznej. Panele fotowoltaiczne w ilości ok. 92 szt zamontowane są na konstrukcji stalowej, teren zamknięty, ogrodzony, wyposażony w bramę. Nawierzchnia i teren obsypany żwirem.

Instalacja (elektryczna, pompy ciepła, wentylacja mechaniczna) wraz z wbudowaniem nowych urządzeń wymaga konserwacji poszczególnych elementów zgodnie z instrukcjami obsługi, DTR, kartami gwarancyjnymi producentów urządzeń.

Na w/w wbudowane instalacje i urządzenia Zamawiający posiada komplet dokumentów z instrukcjami bieżącej obsługi i konserwacji.

Wykaz prac objętych postępowaniem przetargowym

Usługi konserwacyjno - remontowe wykonywane będą w warunkach szczególnych w pomieszczeniach w których przebywają osoby chore psychicznie o różnym stopniu niepełnosprawności fizycznej. Usługi będą realizowane w czynnym obiekcie i nie tylko nie mogą utrudniać prawidłowej działalności domu pomocy społecznej ale również zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i personelowi dps. Wykonawca we własnym zakresie winien odizolować front robót (zabezpieczyć przed przedostawaniem się kurzu i innych zanieczyszczeń) do pozostałych pomieszczeń dps oraz ograniczyć inne uciążliwości związane z usługami.

Głównym i najważniejszym przedmiotem zamówienia na usługi konserwacyjno- remontowe, utrzymanie porządku i czystości w Domu Pomocy Społecznej w Nowej Wsi Elckiej jest techniczne utrzymanie w ruchu całej jednostki wraz z zabezpieczeniem funkcjonowania wszystkich obiektów, sieci instalacji i urządzeń (utrzymanie w należytym stanie techniczno- użytkowym, w stałej sprawności użytkowej). Usługi remontowe stanowią jedynie nieznaczny element tego zamówienia i mają podobny, konserwacyjny wymiar, zabezpieczający możliwość użytkowania i wymagany stan sanitarny pomieszczeń poprzez utrzymanie w gotowości zasobów osobowych do realizacji napraw oraz ich bieżąca realizacja z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez Zamawiającego.

Konserwacja, naprawy i remonty są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Cel ten jest osiągany poprzez dokonywanie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwanie stwierdzonych uszkodzeń i niesprawności technicznych.

W ramach miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawca jest zobowiązany do wykonania następujących prac:

1. Instalacje elektryczne i odgromowe

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania całej instalacji elektrycznej oraz odgromowej należącej do Domu Pomocy Społecznej, poprzez stosowne zabiegi, do których należą m.in.:

- utrzymanie tablic rozdzielczych (56 szt.) w ciągłej sprawności i czystości, zabezpieczenie ich przed dostępem osób niepowołanych, sprawdzanie i ew. naprawa zamocowania przewodów elektrycznych, wymiana gniazd bezpiecznikowych, oraz bezpieczników i główek bezpiecznikowych
- utrzymanie sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania punktów oświetleniowych (latarnie zewnętrzne- ok. 22 sztuki, punkty oświetleniowe LED wewnętrzne- ok. 1100 sztuk) polegające m.in. na: wymianie niesprawnych żarówek, świetlówek, jarzeniówek (zależnie od zastosowanego punktu oświetleniowego), oraz pozostałych elementów niezbędnych do prawidłowej ich pracy; naprawach mocowania lamp oraz kloszy, wymiana kloszy, w razie konieczności wymiana punktów oświetleniowych,
- utrzymanie sprawności instalacji oraz lamp oświetlenia ewakuacyjnego,
- utrzymanie sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania, punktów poboru prądu (gniazd- 589 szt),
- usuwanie usterek instalacji elektrycznej (przerwy, zwarcia), w sposób umożliwiający dalsze bezpieczne jej użytkowanie,
- usuwanie uszkodzeń instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych jej elementów,
- dokonywanie okresowych pomiarów instalacji wewnętrznych oraz instalacji odgromowej zgodnie z obowiązującymi stosownymi przepisami prawa
- dokonywanie przeglądów, konserwacji i napraw sprzętu i wszelkich urządzeń elektrycznych używanych przez zleceniodawcę,
- utrzymanie sprawności istniejącej instalacji elektrycznej w ramach prowadzonych remontów pomieszczeń,

- poprzez likwidację istniejącej nieużywanej instalacji, oraz wykonywanie nowych fragmentów instalacji elektrycznej zgodnie ze stosownymi przepisami oraz w zależności od przeznaczenia i potrzeb pomieszczenia,
- doradztwo w zakresie zakupu odpowiedniego rodzaju sprzętu elektrycznego do określonych potrzeb,
- konserwacja systemu BMS (zgłaszanie i monitorowanie usterek).

2. Sieć centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności i szczelności sieci cieplnej oraz ciepłej wody użytkowej poprzez nadzór, konserwację oraz konieczne naprawy:

- płukanie rur i grzejników instalacji,
- uszczelnianie i wymiana zaworów grzejnikowych, podpionowych i pozostałych na instalacji c.o. z zaworami odcinającymi i odwodnieniami na rozdzielaczach włącznie,
- kontrolowanie parametrów pracy instalacji c.o. i c.w.u. w celu zapobiegania niedogrzewaniom lub przegrzewaniom lokali, oraz utrzymywanie normatywnej temperatury c.w.u.
- sprawdzanie prawidłowości działania układów pomiarowo - rozliczeniowych,

3. Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wszystkich źródeł wytwarzania ciepła oraz ich pomieszczeń, węzłów.

Instalacja c.o. budynków „A” i „B” wyposażona jest w grzejniki żeliwne z zaworami termostatycznymi podwójnej regulacji. Instalacja budynku „C” wyposażona jest w grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi podwójnej regulacji.

Do czynności nadzoru, konserwacji oraz koniecznych napraw należą między innymi:

•Kotłownia gazowa:

W skład kotłowni wchodzi następujące kotły:

- kocioł parowy: typ TPN- 300 o mocy 210 kW, rok produkcji 1999
- kocioł parowy: typ TPN- 430 o mocy 270 kW, rok produkcji 2000
- kocioł wodny: typ RWN -550 o mocy 550 kW, rok produkcji 2000
- chemiczne płukanie osadów kamienia kotłowego i korozji
- naprawa automatyki sterującej pracą kotłów
- naprawa palników
- naprawa i konserwacja detektorów nieszczelności gazu
- sprawdzenie działania głowic gazometrycznych
- naprawa i konserwacja wyjścia impulsowego wraz z zaworem odcinającym gaz
- przygotowanie kotłów do przeglądu przeprowadzanego przez Urząd Dozoru Technicznego, oraz uczestniczenie w przeglądzie
- utrzymanie stałego porządku w pomieszczeniu kotłowni
- naprawa i konserwacja zbiorników kondensatu kotłów parowych
- naprawa i konserwacja pomp kondensatu kotłów parowych
- czynności obsługowe stacji uzdatniania wody: kontrola prawidłowości działania, dwa razy w roku kontrola złoży żywicy jonowymiennej, uzupełnianie poziomu roztworu solankowego, codzienna kontrola twardości wody,
- czynności obsługi, konserwacji i napraw systemu dozowania korekty chemicznej: kontrola prawidłowości działania, naprawa pomp dozujących czynniki, uzupełnianie czynnika chemicznego.

•Gruntowe pompy ciepła o łącznej mocy 600 kW, prod. NIBE

- w większości przypadków, pompa ciepła wykrywa zakłócenia w pracy i informuje o nich za pomocą alarmów oraz instrukcji na wyświetlaczu.

•Węzeł ciepłej wody użytkowej

- chemiczne oczyszczanie wymienników ciepła typu JAD jeden raz na sześć miesięcy,
- zapobieganie rozwojowi bakterii Legionelli,
- naprawa pomp obiegowych ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- naprawa izolacji zbiorników magazynowych ciepłej wody użytkowej,
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za ciepłą wodę użytkową.

•Węzeł cieplny centralnego ogrzewania

- naprawa i konserwacja sprzęgła hydraulicznego,

- naprawa i konserwacja rozdzielacza centralnego ogrzewania wraz z zaworami trójdrogowymi systemu podmieszania,
- naprawa sterowników zaworów trójdrogowych,
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za centralne ogrzewania.

• Układ solarny o mocy 160 kW, o powierzchni absorpcyjnej 320 m²

- chemiczne oczyszczanie wymienników ciepłych typu JAD jeden raz na dwanaście miesięcy,
- naprawa automatyki sterującej pracą układu solarnego,
- lokalizacja i likwidacja przecieków płynu solarnego w instalacji,
- wymiana zaworów równoważących i odpowietrzających,
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za pracę układu solarnego.

4. Sieć wodna, kanalizacyjna i kanalizacji deszczowej

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności i szczelności sieci wodnej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz naprawy sieci.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności i drożności sieci kanalizacji deszczowej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz naprawy sieci.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania sprawności, szczelności i drożności sieci kanalizacyjnej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji, napraw i czyszczenia okresowego lub awaryjnego odcinków sieci, studni, przepompowni ścieków.

Budowla przepompowni ścieków wykonana jest w postaci typowej, kompletnie wyposażonej przepompowni ścieków z pompami, armaturą. Komora przepompowni wykonana jest z tworzywa sztucznego.

Do czynności obsługowych przepompowni ścieków należą m.in:

- codzienny przegląd przepompowni ścieków: kontrola parametrów pracy pomp, oczyszczanie studni z elementów stałych nieorganicznych,
- okresowe przeglądy przepompowni ścieków: demontaż i oczyszczanie wyłączników pływakowych nie rzadziej niż jeden raz na dwa miesiące, demontaż pomp i wymiana oleju po 1000 godzin pracy pomp,
- okresowy, awaryjny demontaż pomp w celu odblokowania i oczyszczenia mechanizmów rozdrabniających.

5. Instalacje wodne i kanalizacyjne

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności oraz drożności całej instalacji wodnej i kanalizacyjnej należącej do Domu Pomocy Społecznej, poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji i napraw, do których należą m.in.:

- wykrywanie i usuwanie nieszczelności instalacji wodnej oraz urządzeń poboru wody,
- naprawa i konserwacja urządzeń poboru wody
- wymiana urządzeń poboru wody,
- zabezpieczanie przed zamarzaniem punktów poboru wody zewnętrznych lub znajdujących się w pomieszczeniach nieogrzewanych,
- wykrywanie i usuwanie nieszczelności i niedrożności sieci kanalizacyjnej,
- naprawa funkcjonowania i mocowania, udrożnianie umywalek, syfonów umywalkowych, zlewozmywaków, syfonów zlewozmywakowych, wpustów podłogowych, kratki ściekowych, sedesów oraz systemów spłukiwania, sprawdzanie prawidłowości działania wodomierza głównego,
- uszczelnienie i utrzymanie technicznej sprawności wszystkich zaworów wodnych, oraz wymiana niesprawnych zaworów, łącznie z zaworami odcinającymi na odejściach od pionów w lokalach,
- usuwanie przecieków na pionach, leżakach, instalacji wody zimnej, ciepłej oraz odcinkach wewnętrznej instalacji wodnej w lokalach (poza nieszczelnościami baterii i zaworów czerpalnych) i na pionach kanalizacyjnych, łącznie z koniecznością wymiany rurociągów do 3 mb, odmrażanie instalacji w okresach zimowych,
- oczyszczanie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- udrażnianie wywiewek kanalizacji sanitarnej,
- uzupełnianie pokryw i rusztów żeliwnych w osadnikach deszczowych,
- uzupełnianie izolacji na rurociągach wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji do 3 mb w jednym miejscu,
- odczyty, plombowanie wodomierzy i powiadamianie o konieczności legalizacji,
- modernizacja istniejącej instalacji wodnej i kanalizacyjnej w ramach prowadzonych remontów pomieszczeń, poprzez likwidację nieużywanej instalacji, oraz wykonanie nowych fragmentów instalacji, punktów sanitarnych, zgodnie ze stosownymi przepisami oraz w zależności od przeznaczenia i potrzeb pomieszczenia.

6. Sieć oraz instalacja gazowa

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowości działania, szczelności i bezpieczeństwa użytkowania sieci gazowej (od parownika do punktu redukcyjnego), poprzez stosowne czynności jak nadzór, konserwacja i naprawa.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności i bezpieczeństwa użytkowania instalacji gazowej, urządzeń zasilanych gazem, oraz montażu tych urządzeń:

- dokonywanie oględzin i sprawdzenie instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności.

7. Sieć oraz instalacja pary technologicznej

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności oraz bezpieczeństwa użytkowania sieci oraz instalacji pary technologicznej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz napraw.

8. Instalacja antenowa

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego odbioru cyfrowego sygnału telewizyjnego we wszystkich odbiornikach(80 sztuki) z anten indywidualnych, oraz montażu nowo zakupionych odbiorników wraz z montażem anten, wykonaniem instalacji i strojeniem odbiornika.

9. Instalacja wentylacji mechanicznej na korytarzach w budynkach A, B i C:

- sterowana automatycznie
- konserwacja urządzeń istniejących,
- zgłaszanie awarii urządzenia (centrale wentylacyjne klimakonwektory, klapy p.poż. i inne),
- czyszczenie kanałów wentylacyjnych, wymiana filtrów powietrza rekuperatora,
- kontrola i czyszczenie instalacji odprowadzania skroplin.

10. Instalacja fotowoltaiczna naziemna, panele fotowoltaiczne w ilości ok. 92 szt zamontowane na konstrukcji stalowej, teren zamknięty, ogrodzony, wyposażony w bramę. Nawierzchnia i teren obsypany żwirem.

Wykonawca będzie dbał o teren: usuwanie chwastów, zgłaszanie awarii urządzeń.

11. Sprzęt i wyposażenie (szacowane)

W budynkach znajdują się pomieszczenia:

- pomieszczenia mieszkalne, gościnne, jadalnie ok. 120,
- łazienki, łaznie ok. 40 (40 umywalek , 40 toalet, 6 pisuarów, 30 brodzików, 10 wanien),
- pomieszczenia biurowe, terapii zajęciowej, rehabilitacja, gabinety lekarskie, fryzjer ok. 80,
- magazyny, szatnie, pomieszczenia gospodarcze (wentylatorownia, kotłownia, rozdzielnia, wymiennikownia) ok 80,
- kuchnie oddziałowe ok. 4, kuchnia duża (4 pomieszczenia gospodarcze),
- pralnie, szwalnie ok. 2, pralnia duża (8 pomieszczeń gospodarczych),
- hala widowiskowo- sportowa, świetlica, kaplica.

W pomieszczeniach znajdują się okna, grzejniki oraz drzwi.

Wyposażenie podstawowe pomieszczeń (ilości szacunkowe): fotele (105 szt); krzesła (200 szt); szafy, komody, biurka (250 szt); kpl wypoczynkowe (10 szt), lampki nocne (20 szt); półki (10 szt); tapczany, kanapy, łóżka (280 szt); szafki (190 szt); stoliki, stoły (80 szt); meble kuchenne (40 szt), wózki inwalidzkie (10 szt), łóżka rehabilitacyjne, szpitalne (40 szt).

Wyposażenie kuchni, pralni w urządzenia elektryczne: krajalnice (2szt), kuchnia gazowa (1 szt), maszynka do mięsa (3 szt), obieraczka do ziemniaków (2 szt), patelnia elektryczna (2 szt), piec konwekcyjno- parowy (2 szt), szatkownica (2 szt), zmywarka do naczyń (7 szt), pralnice, pralnicowirówki, prasownice (8 szt), wirówki, suszarki (7 szt) lodówka (20 szt), maszyny do szycia (2 szt).

Wyposażenie rehabilitacji: urządzenia do masażu, laser, aparaty do terapii, lampy (15 szt).

Dodatkowo w budynku znajdują się drobne sprzęty elektryczne: kuchenki mikrofalowe, czajniki elektryczne, odbiorniki radiowe i telewizyjne w ilości (ok. 110 szt).

Budynki DPS wyposażone są w 2 windy osobowe i 1 towarową, automatyczne wejściowe drzwi przesuwne.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności całego w/w sprzętu oraz wyposażenia należącego do Domu Pomocy Społecznej, między innymi:

- zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu oddziałów mieszkalnych (pokoje mieszkalne, punkty pomocy doraźnej, łazienki, WC, stołówki, kuchnie oddziałowe, brudowniki, magazyny, pokoje pobytu dziennego, jadalnie pracowników oraz występujące na pojedynczych oddziałach jak kaplica): meble tapicerowane, meble drewniane, meble z płyty wiórowej, łóżek szpitalnych metalowych oraz metalowo- drewnianych z regulacją ręczną lub elektryczną, wózków inwalidzkich, wózków transportowych, karniszy, rolet, moskitier.
- zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu budynku administracji
- zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu pomieszczeń pralni (pralnia, suszarnia, szwalnia, magazyny, WC, łazienka, szatnia, jadalnia pracowników): pralnice zasilane parą, wirówki elektryczne, suszarki elektryczne, magiel, maszyny do szycia, wózki transportowe, regały magazynowe, meble tapicerowane, meble z płyty wiórowej, karnisze, rolety, moskitiery.
- zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu kuchni (Kuchnia, zmywalnia, obieralnia, magazyny, WC): kotły warzelne zasilane parą, urządzenia do rozdrabniania i porcjowania produktów spożywczych, przybory kuchenne metalowe i drewniane, meble ze stali nierdzewnej, meble z metalu oraz tworzywa sztucznego, meble z płyty wiórowej, trzon kuchenny zasilany gazem, patelnie elektryczne, moskitiery
- zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu pomieszczeń rehabilitacji oraz terapii zajęciowej w zakresie działania mechanicznego, bezpieczeństwa użytkowania i zamocowania(pomieszczenia zabiegowe, pracownia terapii zajęciowej, hala widowiskowo- sportowa, jadalnia pracownicza, WC, łazienki, magazyny, gabinet fryzjerski)
- zapewnienie sprawności sprzętu i wyposażenia szatni pracowniczych, garaży, kostnicy, budynku ochrony obiektu,
- doradztwo w zakresie zakupu sprzętu i wyposażenia odpowiadających przedstawionym potrzebom
- transport, montaż i rozruch nowo zakupionego wyposażenia i sprzętu oraz demontaż zniszczonych i zdjętych z ewidencji.

12. Utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz cech użytkowych i estetycznych budynków oraz poszczególnych ich części składowych

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia właściwego stanu technicznego wszystkich budynków lub ich części, wymaganych cech w ramach bieżących lub częściowych remontów określanych przez Zamawiającego, na podstawie aktualnych potrzeb, utracenia właściwości użytkowych lub estetycznych, niskiego standardu higienicznego, oraz na podstawie zaleceń przedstawianych w formie dokumentu pisemnego przez stosowny organ w ramach obowiązkowych corocznych lub pięcioletnich przeglądów budynków.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania zaleceń w czasie oraz w sposób przedstawiony przez organ sporządzający dokument. Każdorazowo Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz pozostałymi aktami prawnymi znajdującymi zastosowanie, dobierając materiały i technologie z dążeniem do zapewnienia maksymalnej trwałości.

W ramach częściowych remontów wykonywane będą prace w miejscach, które uległy uszkodzeniu mechanicznemu, z powodu zużycia elementów pomieszczeń, poprawy cech użytkowych, ułatwienia utrzymania porządku oraz higieny lub na skutek szkodliwego działania wody lub innych czynników.

Ze względu na fakt, że Dom Pomocy Społecznej zamieszkują osoby chore psychicznie następują liczne dewastacje pomieszczeń mieszkalnych, użytkowych oraz wyposażenia placówki.

Są to uszkodzenia których ilość trudno przewidzieć i określić jej rozmiar.

Remonty wykonywane będą w wyniku zaleceń inspekcji sanitarnej albo samodzielnej oceny administracji DPS co do konieczności odświeżenia niektórych pojedynczych pomieszczeń najbardziej tego wymagających (z powodu niskiej jakości technicznej, zużycia elementów pomieszczeń, dla poprawy cech użytkowych, ułatwienia utrzymania porządku i higieny).

Dookreślenie, których pomieszczeń mają one dotyczyć będzie możliwe w trakcie trwania roku budżetowego, w zależności od wyników kontroli sanitarnej i bieżącej oceny administracji DPS.

W związku z powyższym niemożliwe jest określenie na dzień dzisiejszy dokładnego, ilościowego rozmiaru zakresu prac remontowych, które będą do wykonania od 01.01.2023 do 31.12.2023r.

Przewiduje się wykonanie w/w remontów bieżących w ok. 7-10 pomieszczeniach rocznie o przybliżonej łącznej powierzchni (liczonej przy posadzce) ok. 400 – 600 m kw.

Spodziewany udział prac związanych z remontami częściowymi i kompleksowymi (zapewnienie nakładów pracy) szacuje się na poziomie 35-40% wartości wynagrodzenia za usługi remontowo- konserwacyjne.

Prace te polegają na usunięciu przyczyny oraz przywróceniu właściwych cech użytkowych i estetycznych w remontowanych miejscach.

W ramach bieżących remontów, zmian przeznaczenia pomieszczeń, w zależności od potrzeb i aktualnych przepisów prawa, wykonywane między innymi są następujące prace:

- miejscowe roboty rozbiórkowe (wywóz gruzu na składowisko na plac DPS),
- izolacje przeciwwilgociowe, cieplne, akustyczne (poziome i pionowe) w remontowanych pomieszczeniach,
- tynkowanie powierzchni pionowych i poziomych tynkami gipsowymi i cementowo- wapiennymi,
- wykonywanie podkładów podłogowych betonowych,
- budowa ścian działowych,
- wymiana istniejących lub montaż nowych drzwi, okien, parapetów wraz z obróbką,
- przebudowa istniejących instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych wg aktualnych potrzeb i aktualnych przepisów prawa,
- wykończenia powierzchni pionowych okładzinami ceramicznymi, gładziami gipsowymi, tynkami mineralnymi, farbami olejnymi, farbami emulsyjnymi w zależności od potrzeb, przeznaczenia i aktualnych przepisów prawa,
- wykończenia powierzchni poziomych okładzinami ceramicznymi, wykładzinami z tworzyw sztucznych, materiałami drewnopochodnymi,
- wykonywanie zabudów płytami gipsowo- kartonowymi na stelażu,
- demontaż oraz montaż wyposażenia remontowanych pomieszczeń.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania właściwego stanu technicznego budynków lub ich części, oraz pozostałej infrastruktury na terenie Zamawiającego poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji i napraw, między innymi:

- Dachy jednospadowe płaskie kryte papą lub blachą (powierzchnia orientacyjna to ok.1000 m²), kominy murowane otynkowane lub nieotynkowane, rynny i rury spustowe metalowe
 - miejscowe naprawy i likwidacja przecieków pokrycia dachowego,
 - naprawa lub montaż nowych elementów obróbek dachu, kominów, oraz pozostałych obróbek,
 - naprawa otynkowania kominów,
 - naprawa czap kominowych oraz ich pokrycia,
 - zabezpieczenie antykorozyjne wywiewek kanalizacyjnych żeliwnych,
 - utrzymanie drożności i szczelności oraz naprawa orywnowania i rur spustowych,
 - konserwacja i naprawa infrastruktury technicznej dachów- wyłazy i drabiny,
- Elewacje budynków, parapety zewnętrzne
 - miejscowe naprawy elewacji budynków oraz parapetów zewnętrznych blaszanych,
- Nawierzchnie utwardzone betonowe
 - naprawy nawierzchni z kostki betonowej oraz wykonywanie nowych niewielkich fragmentów nawierzchni z kostki betonowej,
- Ogrodzenia, balustrady, poręcze
 - miejscowa naprawa ogrodzeń oraz bram wjazdowych i wejściowych,
 - naprawa, przebudowa lub wykonanie nowych balustrad i poręczy,
 - naprawa zamocowania balustrad i poręczy,
 - zabezpieczenia antykorozyjne balustrad i poręczy wraz z malowaniem
- Stolarka drzwiowa (ościeżnice drewniane i metalowe, skrzydła drewniane, metalowe i o budowie mieszanej z materiałów drewnopochodnych i metalu, ze szkłem lub bez); okienna- drewniana, metalowa oraz tworzywa sztucznego uchylna lub uchylno- rozwierna, unoszona; parapety wewnętrzne betonowe tworzyw sztucznych; drzwi garażowe metalowe unoszone automatycznie
 - wymiana lub naprawa stolarki okiennej, drzwiowej i parapetów wraz z obróbką,
 - konserwacja, regulacja i naprawa mechanizmów ryglowania, otwierania, zamykania, uchylania stolarki drzwiowej lub okiennej, przez smarowanie, naprawę lub wymianę okuć, zamków, klamek, wkładek bębnekowych lub ich części,
 - wymiana uszkodzonych szyb lub pakietów szybowych(szyb zespolonych),

- awaryjne otwieranie zablokowanych drzwi,
- konserwacja i naprawa krat okiennych metalowych,
- awaryjne otwieranie krat okiennych,
- budowa oraz montaż nowych krat okiennych.

- Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne poziome- betonowe, ceramiczne, z tworzyw sztucznych, drewniane, drewnopochodne, metalowe, pokryte farbami emulsyjnymi, olejnymi lub innymi
 - miejscowe naprawy powierzchni, wykończenia cokołów i listew przypodłogowych z zapewnieniem właściwych cech użytkowych, estetycznych i bezpieczeństwa użytkowania,
- Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne pionowe- mineralne, akrylowe, ceramiczne, drewniane, pokryte farbami emulsyjnymi, olejnymi lub innymi
 - miejscowe naprawy wykończenia powierzchni pionowych z zapewnieniem właściwych cech użytkowych, estetycznych i bezpieczeństwa użytkowania,
- Infrastruktura zabezpieczająca przed uszkodzeniami mechanicznymi- listwy i taśmy odbojowe płaskie naścienne i narożne, odbojnice, wykonane z tworzyw sztucznych, drewna lub o budowie mieszanej z metalu i tworzyw sztucznych
 - naprawa mocowania lub wymiana elementów infrastruktury, montaż nowych elementów infrastruktury,
- Infrastruktura rekreacyjna zewnętrzna
 - transport ławek parkowych w celu zabezpieczenia przed działaniem szkodliwych warunków atmosferycznych w okresie nieużywania,
 - naprawa i konserwacja wyżej wymienionej infrastruktury poprzez wykonywanie i wymianę listew drewnianych, malowanie elementów drewnianych i metalowych,
 - budowa ławek parkowych,
- Infrastruktura przeciwpożarowa zewnętrzna
 - konserwacja metalowych schodów przeciwpożarowych zewnętrznych,

13. Pogotowie techniczne

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania całodobowego pogotowia technicznego (również w okresie świątecznym) w zakresie c.o., c.w.u., wod.- kan., elektryczności, urządzeń mechanicznych, budynków ogólnobudowlanych i gazowych.

14. Utrzymanie porządku, czystości, dbanie o zielen, utrzymanie bezpieczeństwa komunikacji

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości na działce o pow. 2,4758 ha powierzchni utwardzonych betonowych (około 6050 m²) oraz nieutwardzonych, utrzymania zieleni (trawników, drzew ok. 213 sztuk, krzewów, żywopłotów ok. 633 m) poprzez stosowne czynności m. in: strzyżenia, cięcia, wertykulacji, nawożenia, siewu, oprysku, oraz w okresie jesiennym do usunięcia opadniętych liści. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania bezpieczeństwa komunikacji w okresie występowania opadów śniegu lub marznącego deszczu na chodnikach, schodach (spocznikach ok. 127 m², biegach ok. 92 m²), podjazdach dla wózków (ok. 227 m²), poprzez usuwanie śniegu lub lodu i posypanie powierzchni piaskiem (w razie konieczności również solą).

15. Prace inne:

- składanie i magazynowanie dostarczonych opakowań kartonowych celem przygotowania do odbioru przez przedsiębiorstwo utylizujące,
- sprząatanie pomieszczeń warsztatowych i powierzonych Wykonawcy magazynów,
- usuwanie śniegu zalegającego na dachach,
- usuwanie nawisów lodowych,
- transport elementów ciężkich w ramach przekwaterowania mieszkających lub w innych celach,
- demontaż i montaż kloszy lamp celem mycia,
- montaż i demontaż oświetlenia i dekoracji świątecznych,
- montaż i demontaż flag.

16. Wykonywanie prac konserwacyjno- remontowych zapewniających ochronę i bezpieczeństwo mieszkańców i personelu DPS w walce z epidemią COVID -19.

17. Warunki dotyczące potencjału technicznego, kompetencji i uprawnień kadry pracowniczej Wykonawcy, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia i posiada wymagane uprawnienia

1. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim potencjałem techniczno - organizacyjnym, wiedzą i doświadczeniem pozwalającym na należyte zrealizowanie przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada narzędzia i sprzęt niezbędny do wykonania przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconych mu usług zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowymi, ochrony środowiska oraz przepisami prawa budowlanego.
Wykonawca wykonując przedmiot umowy zobowiązuje się do działania z najwyższą starannością, efektywnością oraz zgodnie z najlepszą praktyką i wiedzą zawodową.
4. Wykonawca posiada uprawnienia kadry pracowniczej niezbędne do wykonywania zabiegów chemicznego oczyszczania kotłów niskociśnieniowych, instalacji c.o. ciepłej i zimnej wody oraz wymienników ciepła z osadów kamienia kotłowego i produktów korozji preparatem serii Radiner.
5. Wykonawca posiada uprawnienia kadry pracowniczej niezbędne do obsługi, konserwacji, napraw, montażu następujących urządzeń, instalacji i sieci:
 - 1) urządzenia zużywające ciepło, paliwa stałe i płynne oraz przetwarzające ciepło,
 - 2) sieci i instalacje cieplne wraz z urządzeniami pomocniczymi o przesyle ciepła pow. 50 KW do 373 K i 0,07 MPa,
 - 3) przemysłowe urządzenia odbiorcze pary i gorącej wody pow. 50 KW do 0,07 Mpa i 373 K,
 - 4) urządzenia wentylacji, klimatyzacji i chłodnicze o mocy ponad 10 KW każde,
 - 5) pompy, wentylatory o mocy powyżej 20 KW każde,
 - 6) aparatura kontrolno – pomiarowa i urządzenia automatycznej regulacji do urządzeń i instalacji wymienionych powyżej,
 - 7) urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetyczne wytwarzających przetwarzających, przesyłających i zużywających energię elektryczną,
 - 8) urządzeń i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV – instalacje elektryczne,
 - 9) aparatury kontrolno - pomiarowej oraz urządzeń instalacji automatycznej regulacji sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji,
 - 10) kotłów wodnych o mocy do 550 kW o temperaturze do 100 st. C, opalane gazem, kotły parowe o nadciśnieniu do 0.07 MPa opalane gazem,
 - 11) sieci i instalacji cieplnych o temperaturze do 100 st. C i ciśnieniu do 0,07 MPa wraz z urządzeniami pomocniczymi o przesyle ciepła powyżej 50 kW,
 - 12) przesyłowych urządzeń odbiorczych pary i gorącej wody o ciśnieniu do 0,07 MPa,
 - 13) urządzeń wentylacji, klimatyzacji i chłodnicze o mocy powyżej 50 kW,
 - 14) pomp, wentylatorów o mocy powyżej 50 kW,
 - 15) sieci gazowych rozdzielczych o ciśnieniu wyższym niż 0,5 MPa (gazociągi i punkty redukcyjne, stacje gazowe),
 - 16) urządzeń i instalacji gazowych o ciśnieniu nie wyższym niż 5 kPa.

18. Wizja lokalna

Zamawiający informuje o możliwości i zachęca do dokonania przez Wykonawców wizji lokalnej w celu sprawdzenia warunków związanych z wykonaniem usług będących przedmiotem przetargu, w zakresie skalkulowania ceny przez Wykonawcę po uprzednim uzgodnieniu terminu. W takim przypadku koszty dokonania wizji lokalnej należy wliczyć do ceny oferty.

19. Kopia mapy zasadniczej – w załączeniu