

SPECIFIKACIJA TEHNIČKOG ODRŽAVANJA STAMBENOG ULAZA

(ova specifikacija se može primeniti pojedinačno na svih 12 stambenih ulaza)

	PREDMET RADA	OPIS AKTIVNOSTI	NAPOMENA	DINAMIKA
1	Zajednička instalacija osvetljenja sa oko 160 sijaličnih mesta	Periodični pregled svih sijaličnih mesta u zgradi, zamene sijalica i propisno odlaganje oštećenih sijalica sa dostavom odgovarajućeg izveštaja	nabavka i zamena neispravnih sijalica, svetiljki i sl.	2x mesečno i po potrebi
2	Prekidači raznih vrsta, utičnice, elektro i drugi ormani raznih namena u zajedničkim prostorima zgrade	Provera zaključanosti elektro ormana, tehnički pregled opreme ormana i ostalih elemenata, zamena neispravnih delova	nabavka i zamena prekidača, tastera i druge aktivnosti na održavanju elektro i drugih ormana, sem aktivnosti za koje je nadležna služba ED Beograd ili drugi nosioc prava raspolaganja	1 mesečno i po potrebi
3	Instalacija "protiv panike" rasvete sa oko 60 panik baterijskih svetiljki	Periodični pregled rasvete „protiv panike“ za slučaj nestanka struje, sa pripadajucim ormanima, zamena neispravnih svetiljki, sijalica, baterija u APA ormanu	uključuje održavanje APA ormana sa baterijama, zamenu sijalica, osigurača, odnošenje svetiljki kod proizvođača na popravku u slučaju kvara, kontolu rada baterija i nabavku novih po potrebi	funkcionalna provera svakog meseca u prisustvu nadzornog organa i po potrebi
4	Bravarsko stepenište sa otvorima za izlaz na krov	Periodični pregled stanja bravarskog stepeništa za izlaz na krov, otvora sa podiznom lanternom, mehanizma za zaključavanje otvora i provera zaključanosti	uključuje aktivnosti na popravkama predmeta rada	1 mesečno i po potrebi
5	Instalacija za grejanje oluka na krovu sa izvorom napajanja	Kontrola neprekidnosti strujnih krugova, kontrola položaja i režima rada grejača, napajanja, pozivanje servisa za otklanjanje indentifikovanih kvarova		u periodu jesen-zima kontrola jednom mesečno

6	Krov zgrade	Detaljan pregled stanja krovne PVC folije, uklanjanje stranih predmeta sa krova		1x godišnje detaljan pregled PVC folije, obilazak krova 2x godišnje i po ukazanoj potrebi
7	Gromobranska instalacija i uzemljenje	Pregled gromobranskih instalacija i uzemljenja sa sačinjavanjem odgovarajućeg stručnog nalaza koji izdaje ovlašćena organizacija	uključuje sve aktivnosti na preventivnom i tekućem održavanju u cilju potpune funkcionalnosti i upotrebljivosti	Jednom u 2 godine
8	1 interfon sa 2 pristupna tabloa	Održavanje interfonskog sistema	kontrola rada, u slučaju kvara pokušava se popravka, u slučaju ozbiljnijih kvarova upućuje se poziv servisu	po potrebi
9	10 PP vrata po spratovima	Redovno održavanje svih PP vrata	kontrola ispravnosti vrata, magnetnih brava, kvaka, sitne popravke, kontrola baterija sistema podrške PP vrata	funkcionalna proba svaka 2 meseca i po potrebi
10	Vertikale i horizontale zajedničke VIK instalacije, trokadero sa pripadajućim pumpama, bojlerima i baterijama, stanice sa vodomerima	Održavanje instalacije vodovoda i kanalizacije sa svim potrebnim aktivnostima	odgušenja zajedničke instalacije, popravke na zajedničkoj instalaciji vodovoda, popravke ili nabavka opreme u trokaderima	1 mesečno i po potrebi
11	4 pumpe za povišenje pritiska sa pripadajućom instalacijom	Redovno održavanje sistema za povišenje pritiska sanitarne vode i hidrantske mreže prema uputstvu proizvođača	uključuje sve aktivnosti na pregledima, defektaži i servisu pumpi i tekućem održavanju uređaja u potpuno funkcionalnom stanju	kontrola pritiska u cilindrima svakog meseca i po potrebi, detaljan pregled 1x godišnje
12	4 kom dvokrilnih vrata, 9 kom jednokrilnih vrata	Popravka i zamena okova, brava i katanaca	popravka i štelovanje vrata, zamena šarki, cilindara, brava, diplomat zatvarača, zamena stakala	po potrebi
13	Bojene površine	Farbanje oštećenih delova cevovoda u hodnicima i zajedničkim prostorijama		po potrebi
14	Zidne i podne obloge i podloge	Povremene sitnije popravke zidnih i podnih obloga i podloga u zajedničkim	zamena oštećenih pločica, sokli	po potrebi

		prostorima (ulazni podesti, holovi i stepeništa zgrada, tehničke prostorije, ostave)		
15	Fasada – staklo (svetlarnici), alu-bond i bavalit	Održavanje površina fasade, oznake na fasadama i sl.	sitne popravke	po potrebi
16	Stanica nadpritisne ventilacije	Redovno održavanje sistema nadpritisne ventilacije	kontrola rada, kontrola automatike, zamene sklopki i prekidača, manje popravke na sistemima kanalskog razvoda	funkcionalna proba svaka 2 meseca
17	Poštanski sandučići i tabloi interfona	Upisivanje/postavljanje imena na poštanske sandučiće i interfon		Po potrebi
18	Vandredne popravke	Radovi na vanrednim popravkama i zamenama delova van garantnog roka		po potrebi
19	Hitne intervencije	Izlazak na intervenciju i utvrđivanje činjeničnog stanja prilikom havarija u stanovima ili lokalima. Pravljenje foto arhive sa sačinjavanjem izveštaja		po pozivu
20	Drugo	Dostupnost za popravke instalacija i opreme u stanovima/lokalima	Sve troškove radova u garantnom roku koji investitor priznaje vlasnicima nepokretnosti snosi investitor „Blok 67 Associates“. U slučaju da je kvar nastao nesavesnim rukovanjem ili su radovi ili oprema van garantnog roka troškove snosi stanar. Troškove manjih intervencija „majstora u stanu“ po pozivu stanara snose stanari.	po pozivu
21	Izveštaji za nadzorni organ	Pisanje detaljnih izveštaja za sve navedene aktivnosti		redovno

UKUPNA MESEČNA CENA USLUGA BEZ PDV ZA JEDAN STAMBENI ULAZ: 0,00 EUR

POPUST ZA SVAKI DODATNI STAMBENI ULAZ (PRIMENIO BI SE NA SVE POTPISNIKE UGOVORA): 0,00 %

Potrebni kapaciteti za obavljanje radova na tehničkom održavanju stambenog ulaza

1. Dežurstvo 24h 7 dana u nedelji
2. Dovoljan broj dodatnih radnika i servisera koji se mogu angažovati po potrebi
3. Podrška 24 h mobilnih ekipa u slučaju potreba za hitnim intervencijama
4. Jedno teretno motorno vozilo
5. Komplet alata za svakog majstora
6. Merdevine raznih visina
7. Sajle za odgušenje, vakuum pumpa za odgušenje
8. Sajla na mašinski pogon
9. Sve vrste elektro-alata (bušilice, čekići, brusilice, šrafilice)
10. Lager delova potrebnih za rad na održavanju
11. Kontakt sa specijalizovanim servisima, uvoznicima i tehničkim biroima
12. Saradnja sa JKP koje pružaju usluge u naselju
13. Saradnja sa firmama koje poseduju dozvole za posebne radove
14. Poznavanje materijala koji su korišćeni u izgradnji
15. Uniforme za zaposlene radnike

**POSEBNE NAPOMENE ZA PONUĐAČA
USLUGA:**

Neophodno je da ponuđač dokaže specifično iskustvo na realizaciji minimum jednog ugovora o redovnom održavanju poslovno-stambenog objekta na minimalni period od godinu dana sa potvrdom o dobrom izvršenju predmetne usluge održavanja.

Ponuđena cena uključuju nabavku kompletno potrebnog materijala (vrednosti do 50 evra mesečno) sa transportom, angažovanje ukupno potrebne radne snage sa adekvatnim alatom i mehanizacijom.

Ponuđene cene podrazumevaju upotrebu svih vrsta pomoćnih i/ili pokretnih montažnih skela, eventualno drugih pomoćnih sredstava i rad u eventualno složenim uslovima rada, (rad na visini, rad u uslovima smanjene vidljivosti, skućenog prostora i/ili sl.);

Odabrani izvršilac usluge je u obavezi da o održavanju instalacija u stambenom ulazu vodi evidencije, odnosno knjigu održavanja, odnosno za PP centralu knjigu događaja.

Odabrani izvršilac usluge održavanja je u obavezi da sačinjava MESEČNI pisani izveštaj koji dostavlja Skupštini stanara, u formi koju odobrava i verifikuje imenovani nadzorni organ.

Vrednost mesečne usluge održavanja se utvrđuje na mesečnom nivou, shodno ispunjenju plana održavanja i uz primenu jediničnih cena za svaku od navedenih aktivnosti.