



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

Opole, dnia 04.07.2023r.

**PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

ZATWIERDZIŁ

Prezes Zarządu

*Tomasz Majdas*



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

---

**Przedmiot zamówienia:**

Obsługa techniczna w zakresie pogotowia technicznego oraz konserwacji i drobnych napraw:

- budynków mieszkalnych w Opolu przy:
  - ul. Stokrotek 2-26,
  - ul. Koszalińskiej 2-18,
  - ul. Koszalińskiej 20-36,
  - ul. Koszalińskiej 38-48,
  - ul. Koszalińskiej 21-23 i Al. Solidarności 2-8,
  - ul. Hallera 9a-c,
  - ul. Krzemienieckiej 70-72,
  - ul. Kazimierza Wielkiego 8-8A,
  - ul. Krapkowickiej 6,
  - ul. Kwiatowej 1,
  - ul. Kaliskiej 15-19,
  - ul. Dambonia 3a-c.
  - ul. Oleskiej 33-35 i ul. Dąbrowskiego 2-4
  
- lokali użytkowych w Opolu przy:
  - al. Przyjaźni 26,
  - ul. Nysy Łużyckiej 7-7A,
  - ul. Plebiscytowej 18,
  - Koszalińskiej I etap,
  - Koszalińskiej II etap,
  - Krzemienieckiej 70-72,
  - Hallera 9a,
  - Oleskiej 33 – 35.



# OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

## I. Specyfikacja głównych wymagań

1. Przygotowanie oferty: do dnia 11.07.2023r. do godz. 12:00 dostarczyć do OTBS Sp. z o.o. przez platformę zakupową.
2. Rozstrzygnięcie i podpisanie umowy: 14.07.2023r.
3. Rozpoczęcie świadczenia usługi : od 15.07.2023r.

## II. Określenie wielkości przedmiotu i wielkości zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia są usługi realizowane w zakresie pogotowia technicznego oraz konserwacji i drobnych napraw, zapewniające właściwe funkcjonowanie pod względem technicznym zespołów mieszkaniowych i lokali użytkowych, stanowiących własność Zamawiającego, zlokalizowanych w Opolu:
  - a) **przy ul. Stokrotek 2 – 26**, oddanego do eksploatacji we wrześniu 1999 r. (klatki 16 -26) i w listopadzie 2000 r. (klatki 2 - 14) o powierzchni użytkowej 5 828,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 13 szt., liczba mieszkań 102szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne murowane z cegły, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe ceglane, dach stromy z konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową, tynki zew. Gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
  - b) **przy ul. Koszalińskiej 2 – 18**, oddanego do eksploatacji w marcu 2003 r. o powierzchni użytkowej 4 910,9 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 9 szt., liczba mieszkań 99szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne porotherm, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe porotherm, dach stromy z konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową, tynki zew. Gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
  - c) **przy ul. Koszalińskiej 20 – 36**, oddanego do eksploatacji w sierpniu 2004 r. o



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

powierzchni użytkowej 4 910,9 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 9 szt., liczba mieszkań 99szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne porotherm, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe porotherm, dach stromy z konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową, tynki zew. Gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej

- d) **przy ul. Koszalińskiej 38 – 48**, oddanego do eksploatacji w marcu 2006 r, o powierzchni użytkowej 3 416,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 5 szt., liczba mieszkań 68szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne murowane z cegły, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe ceglane, dach stromy z konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową, tynki zew. gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (logotermy), ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej.
- e) **przy ul. Koszalińskiej 21 - 23 i Al. Solidarności 2 - 8**, oddanego do eksploatacji w grudniu 2008r o powierzchni użytkowej 3 793,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 6 szt., liczba mieszkań 88szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne murowane z cegły, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe ceglane, dach stromy z konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową, tynki zew. gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (logotermy), ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- f) **przy ul. Hallera 9a-c**, oddanego do eksploatacji w 2010r. o powierzchni użytkowej 2774,6 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek 3szt, liczba mieszkań 59szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne silka, ściany zew. warstwowe, ścianki działowe silka, dach - stropodach, tynki zew. gładkie malowane, tynki wew. kat III malowane,



**OPOLSKIE**  
**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA**  
**SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

- posadzki z płytek ceramicznych i wykładzin PCV, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (logotermy), ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- g) **przy ul. Krzemienieckiej 70-72**, oddanego do eksploatacji w październiku 2014r., w okresie gwarancyjnym do 2024r. o powierzchni użytkowej 3 881,5 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt, liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek schodowych 4szt, liczba mieszkań 73szt., ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne porotherm, stropy typu filigran, klatki schodowe żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej, wielospadowej, tynkizew. barwione, syntetyczne, tynki wew. gipsowe - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania (logotermy), ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- h) **przy ul. Kazimierza Wlk. 8-8a**, oddanego do eksploatacji w lipcu 2016r, w okresie gwarancyjnym do 2021r, o powierzchni użytkowej 523,40 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 3szt., liczba klatek schodowych 2szt., liczba mieszkań 12szt., ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic murowane z pustaków, ściany nośne porotherm, stropy typu Rector, klatki schodowe żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowej, tynkizew. barwione, syntetyczne, tynki wew. cementwapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno - kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania – kotły gazowe, ciepłej wody-kotły gazowe, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- i) **przy ul. Krapkowickiej 6**, oddanego do użytku w październiku 2016r.w okresie gwarancyjnym do 2021r. o powierzchni użytkowej 287,0 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 3szt., liczba klatek schodowych 1szt, liczba mieszkań 8szt. ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic murowane z bloczków betonowych, ściany nośne porotherm, stropy typu Rector, klatki schodowe żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowej, tynkizew. barwione, syntetyczne, tynki wew. cementwapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania (logotermy), ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- j) **przy ul. Kwiatowej 1**, oddanego do użytku w grudniu 2017r, w okresie



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

gwarancyjnym do 2022r. o powierzchni użytkowej 485,7 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 3szt., liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek schodowych 1szt, liczba mieszkań 12szt., garaż wbudowany – czterostanowiskowy, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne porotherm, stropy typu Rector, klatki schodowe żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowej, tynki zew. barwione, syntetyczne, tynki wew. cem.-wapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody-kotły gazowe, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej

- k) **przy ul. Kaliskiej 15-19**, oddanego do użytku w marcu 2018r, w okresie gwarancyjnym do 2028r. o powierzchni użytkowej 5822,62m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 5szt., liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek schodowych 5szt, liczba mieszkań 115szt., płyta fundamentowa żelbetowa, ściany piwnic murowane, ściany nośne silka, stropy typu Rector, klatki schodowe i szyb windy żelbetowy, dach-stropodach, tynki zew. barwione, silikonowe, tynki wew. cem.-wapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- l) **przy ul. Dambonia 3a-c**, oddanego do użytku w listopadzie 2018r, w okresie gwarancyjnym do 2026r. o powierzchni użytkowej 3587,19m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 4szt., liczba kondygnacji podziemnych 1szt, liczba klatek schodowych 5szt, liczba mieszkań 102szt., płyta fundamentowa żelbetowa, ściany piwnic murowane, ściany nośne silka, stropy typu Rector, klatki schodowe i szyb windy żelbetowy, dach-stropodach, tynki zew. barwione, silikonowe, tynki wew. cem.-wapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- m) **przy ul. Oleskiej 33-35 i ul. Dąbrowskiego 2-4**, oddanego do użytku w marcu 2021r, w okresie gwarancyjnym do 2026r. o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 2796,26 m<sup>2</sup> powierzchnia lokali usługowych 298 m<sup>2</sup> , liczba kondygnacji nadziemnych 4szt., liczba kondygnacji podziemnych 1szt (parking podziemny wraz z



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

- komórkami lokatorskimi), liczba klatek schodowych 4 szt., liczba mieszkań 53 szt., płyta fundamentowa żelbetowa, ściany piwnic żelbetowe, ściany nośne porotherm, stropy typu Rector, klatki schodowe i szyby windowy żelbetowy, dach-stropodach, tynkizew. silikonowe, tynkiwew. gipsowe - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej,
- n) **przy Al. Przyjaźni 26 (Dom Dziecka)**, oddanego do użytku w grudniu 2017r, w okresie gwarancyjnym do 2022r. o powierzchni użytkowej 315,90 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji nadziemnych 3szt., liczba kondygnacji podziemnych 1szt, ławy fundamentowe żelbetowe, ściany piwnic monolityczne, ściany nośne porotherm, stropy typu Rector, klatki schodowe żelbetowe, dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowej, tynkizew. barwione, syntetyczne, tynkiwew. cem.-wapienne - malowane, posadzki z płytek ceramicznych i paneli podłogowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- o) **przy ul. Nysy Łużyckiej 7-7a (Centrum Aktywizacji Seniora)**, o powierzchni użytkowej 144,08 m<sup>2</sup>, ławy fundamentowe żelbetowe, ścianyzew. z bloczków z betonu komórkowego, ścianywew. z płyt KG, stropy w konstrukcji żelbetowej, posadzki z płytek gresowych, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
- p) **przy ul. Plebiscytowej 18 (Lokal użytkowy)**, o powierzchni użytkowej 196,80 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na IIp., ścianyzew. i wew. z cegły pełnej, ceramicznej, ścianywew. z płyt KG, stropy drewniane, posadzki z płytek ceramicznych i wykładziny, Instalacje: wodno-kanalizacyjna, deszczowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej
2. Usługa pogotowia technicznego działającego całodobowo we wszystkie dni roku, obejmuje: natychmiastowe zabezpieczenie przed skutkami awarii i możliwie szybkie wykonanie naprawy oraz usuwania skutków awarii wewnętrznej instalacji: elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej, oraz konserwacji i drobnych napraw w zakresie zapewniającym utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów OTBS Sp. z o.o. (zakres szczegółowo określony jest we wzorze



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

umowy, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji).

3. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia własnymi siłami.

### **III. Termin realizacji zamówienia**

Zamówienie będzie realizowane w okresie: od dnia **15.07.2023r.** do **14.07.2024r.**

### **IV. Informacja o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.**

Zamawiający wymaga, by każda oferta zawierała minimum następujące dokumenty:

- posiadanie minimum 2 letnie doświadczenie w prowadzeniu pogotowia technicznego dla podmiotów zarządzających min. 800 mieszkaniami oraz znajomość topografii miasta Opola,
- posiadanie wiedzy technicznej i uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

### **V. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów.**

Wszelki oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje zamawiający i wykonawcy mogą przekazać przez platformę zakupową

### **VI. Warunki rozliczenia**

1. Za przedmiot zamówienia Wykonawcy będzie przysługiwać wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe nie obejmuje zakupu materiałów, osprzętu i urządzeń, niezbędnych do usunięcia awarii i wykonania naprawy.
3. Za dodatkowe naprawy i materiały związane z usuwaniem skutków awarii, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie – po protokolarnym odbiorze i po przedstawieniu kosztorysu powykonawczego sporządzonego w oparciu o KNR przy zastosowaniu Rg i wskaźników cenotwórczych: Ko, Z, Kz.
4. Należne wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy, będzie regulowane w okresach miesięcznych, w terminie **14 dni** od daty doręczenia stosownej faktury przez Wykonawcę.





**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel.: 77 404-06-40

---

**VII. Kryteria oceny ofert.**

Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami – najniższa cena.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do nierozstrzygnięcia zapytania bez podania przyczyny.

Zamawiający:

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Macias

