

Zakres konserwacji i napraw bieżących zasobów budowlanych SM „Na Skraju”

I. INSTALACJE SANITARNE

Celem konserwacji jest bieżąca kontrola instalacji sanitarnych pozwalająca na utrzymaniu ich we właściwym stanie sprawności technicznej i mająca na celu zapobieganie ewentualnym awariom i niebezpiecznym sytuacjom a także, w przypadku ich wystąpienia, naprawa instalacji poprzez usunięcie przyczyn awarii czy usterek i doprowadzenie instalacji do prawidłowej pracy.

Delegowany do konserwacji i napraw bieżących instalacji sanitarnych pracownik zobowiązany jest do posiadania odpowiedniego sprzętu, doświadczenia i kwalifikacji do realizacji tego typu prac a także posiadać umiejętności diagnozowania usterek oraz przewidywania ryzyka ich wystąpienia w niedalekiej przyszłości.

Konserwator zobowiązany jest do przeprowadzenia poniższych czynności kontrolnych i sporządzenia z ich wykonania i stwierdzonych nieprawidłowości stosownych protokołów i przedłożenia ich Zamawiającemu:

- raz na dwa miesiące sprawdzenia działania zaworów podpionowych ciepłej, zimnej i cyrkulacji wody oraz centralnego ogrzewania,
 - utrzymanie ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania w okresie letnim,
 - dokonanie kontroli parametrów pracy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - raz na miesiąc czyszczenie studzienek zewnętrznych deszczowych w okresie letnio-jesiennym,
- czyszczenie w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc, w okresie wiosenno-jesiennym studzienek zewnętrznych deszczowych,
- raz w miesiącu przegląd instalacji w pomieszczeniach węzłów cieplnych i czyszczenie krat ściekowych, sprawdzenie i utrzymanie czystości w węzłach,
 - raz na dwa miesiące czyszczenie rewizji w instalacji deszczowej usytuowanych w piwnicach z uwzględnieniem okresu jesiennego,

Konserwator zobowiązany jest do sporządzenia harmonogramu wykonania w/w czynności i przedłożenia go Zamawiającemu w terminie jednego tygodnia od daty zawarcia umowy oraz realizacji prac zgodnie z tym harmonogramem.

1. Instalacje wody zimnej - od wodomierza MPWiK do:

- 1.1. pierwszej kształtki instalacji lokalowej ZW:
 - 1.1.1. za wodomierzem lokalowym w lokalach mieszkalnych,
 - 1.1.2. przed odbiornikiem wody w lokalach użytkowych wynajmowanych, w tym m.in.:
 - a) likwidacja przecieków wody z instalacji i armatury wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 3,0 m w jednym miejscu,
 - b) wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzem w lokalu,
 - c) wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półrubunkami i z ich zaplombowaniem,
 - d) weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne.
- 1.2. ostatniej kształtki łącznie z odbiornikiem w węzłach cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, polewaczki terenów, itp.), w tym m.in.:
 - a) wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzem w pomieszczeniu,
 - b) wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półrubunkami i ich zaplombowaniem,
 - c) weryfikacja działania wodomierzy i odczyty kontrolne,
 - d) wymiana wodomierzy nie sprawnych i tych którym minął termin legalizacji przed wymiennikiem CCW w węzłach cieplnych,
 - e) wymiana niesprawnych zaworów podpionowych,
 - f) wymiana niesprawnych zaworów na poziomach,

2. Instalacje wody ciepłej i cyrkulacji - od zaworów dostawcy ciepła w węzłach cieplnych do:

- 2.1. pierwszej kształtki instalacji lokalowej CW:
 - 2.1.1. za wodomierzem lokalowym w lokalach mieszkalnych,
 - 2.1.2. przed odbiornikiem wody w lokalach użytkowych wynajmowanych, w tym m.in.:
 - a) likwidacja przecieków wody z instalacji i armatury wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 3,0 m w jednym miejscu,
 - b) wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzem w lokalu,
 - c) wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami i z ich zaplombowaniem,
 - d) weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne.
- 2.2. ostatniej kształtki łącznie z odbiornikiem w węzłach ciepłych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypowe, WC ogólnodostępne, komory śmieciowe) w tym m.in.:
 - a) wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzem w pomieszczeniu,
 - b) wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami i z ich zaplombowaniem,
 - c) weryfikacja działania wodomierzy i odczyty kontrolne,
 - d) wymiana niesprawnych zaworów podpionowych,
 - e) wymiana niesprawnych zaworów na poziomach,
 - f) regulacja instalacji cyrkulacji – w razie potrzeb, zaworami regulacyjnymi podpionowymi

Czynności wspólne dla instalacji CW i ZW w tym PPOŻ

- 1) Usuwanie miejscowych nieszczelności instalacji wodociągowej na pionach i poziomach, w tym:
 - a) uszczelnianie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana wg bieżących potrzeb,
 - b) miejscowa wymiana odcinków instalacji o długości do 3,0 m w jednym miejscu.
- 2) Kontrola szczelności, kontrola przepustowości.
- 3) Zabezpieczenie instalacji przed mrozem.
- 4) Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji polegające na ich konserwacji i usuwaniu awarii,
- 5) Uzupełnianie uszkodzonej izolacji termicznej rur CW i cyrkulacji o dł. do 3,0 m.

3. Instalacje kanalizacyjne: sanitarna i deszczowa - od pierwszej studni rewizyjnej przed budynkiem do:

- 3.1. pierwszej kształtki przed odnogą na pionie kanalizacyjnym w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych,
- 3.2. ostatniej kształtki łącznie z syfonem i przybozem w węzłach ciepłych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypowe, WC ogólnodostępne, komory śmieciowe),
- 3.3. miejsca połączenia rur żeliwnych kanalizacji deszczowej z rurami spustowymi

Rzeczowy zakres prac obejmuje:

- a) Uszczelnienie ciekących złączy rur kanalizacyjnych,
- b) Likwidacja przecieków z rur kanalizacyjnych na poziomach, pionach poprzez wymianę odcinków rur do 3,0 m w jednym miejscu,
- c) Czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych, syfonów, rewizji pionów i poziomów kanalizacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- d) Przepychanie/udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych - metodą ręczną lub mechaniczną (w budynku),
- e) Przepychanie/udrażnianie przykanalików od budynku do pierwszej studni rewizyjnej
- f) Udrażnianie odpowietrzania pionów kanalizacyjnych (rury wywiewne),
- g) Uzupełnienie, lub wymiana krętek ściekowych w pomieszczeniach, rewizji pionów kanalizacyjnych, rur wywiewnych zakończeń pionów ponad dachem
- h) Demontaż i montaż elementów osłaniających instalację, oraz urządzeń sanitarnych celem wykonania napraw, lub wymiany instalacji,
- i) Wymiana odcinków skorodowanej lub uszkodzonej instalacji kanalizacyjnej w budynku, do min. długości zapewniającej sprawne działanie instalacji (do 3,0 mb w 1 miejscu),
- j) Wykucie i zamurowanie przebić i rozkuć w ścianach i stropach w celu wykonania bieżących napraw,
- k) Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji kanalizacyjnych polegające na bieżącej konserwacji i usuwaniu awarii.

- 4. Instalacje centralnego ogrzewania** - od zaworów dostawcy energii cieplnej do: odpowietrzeń pionów i grzejników łącznie, w tym m.in.:

4.1. Kompleksowa kontrola instalacji przed sezonem grzewczym

4.2. Likwidacja przecieków

- a) Likwidacja przecieków armatury odcinającej i regulacyjnej,
- b) Wymiana łączników (kształtek), zaworów odcinających i regulacyjnych na instalacji CO,
- c) Wymiana zużytych części armatury (głowice zaworów, dociski dławic zaworów kołnierzowych itp.),
- d) Likwidacja przecieków na złączach grzejników,
- e) Likwidacja przecieków z odpowietrzników miejscowych z ewentualną ich wymianą,
- f) Wymiana skorodowanych, przeciekających lub zarośniętych odcinków instalacji o długości do 3,0 m w jednym miejscu i/lub jednego pionopiętra,

4.3. Likwidacja niedogrzewań pomieszczeń

- a) Likwidacja niedogrzewań lokalnych powstałych w wyniku niedrożności instalacji,
- b) Likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji,
- c) Korekta regulacji z ewentualną wymianą kryz, lub korekta nastaw zaworami regulacyjnymi,
- d) Czyszczenie i regulacja armatury (zawory, kształtki),
- e) Odpowietrzanie instalacji,
- f) Uzupełnienie czynnika grzewczego (wody) w instalacji, kontrola stanu chemicznego wody w zładzie CO,
- g) Konserwacja węzłów cieplnych po stronie instalacji CO: wymiana zaworów, usuwanie nieszczelności, wymiana siatek odmulaczy instalacyjnych i filtrów oraz ich czyszczenie,
- h) Konserwacja i regulacja automatyki po stronie instalacyjnej.

5. Czynności konserwacyjne i eksploatacyjne dla węzłów cieplnych będących własnością SM – węzły jednofunkcyjne C.O. (dotyczy pawilonów usługowych)

Konserwacja, regulacja i naprawy bieżące wyposażenia węzłów cieplnych stanowiących majątek i będących w konserwacji Spółdzielni,

w tym m.in.:

- a) wymiana uszkodzonych elementów automatyki pogodowej (centralka sterująca, czujniki temperatury zewnętrznej i czynnika grzewczego, zawory i siłowniki),
- b) wymiana uszkodzonych pomp obiegowych instalacji CO będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia,
- c) wymiana skorodowanych, niesprawnych zaworów podpionowych na zawory regulacyjne,
- d) wymiana skorodowanych lub niesprawnych wymienników ciepła będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia
- e) płukanie wymienników ciepła będących w gestii Spółdzielni,
- f) wymiana zaworów na rozdzielaczach CO,
- g) regulacja i konserwacja elementów automatyki węzłów,
- h) współpraca ze VEOLIA Warszawa w sprawie prawidłowego działania dostawy ciepła i pracy węzłów cieplnych.

6. Czynności eksploatacyjne dla instalacji i węzłów cieplnych dwufunkcyjnych CO i CCW w budynkach mieszkalnych po stronie wody instalacyjnej (węzły konserwowane przez VEOLIA)

- 6.1. Kontrola - sprawdzanie wskazań urządzeń pomiarowych (termometry, manometry) bez zmian parametrów czynnika grzewczego.
- 6.2. Drobne naprawy naczyń zbiorczych przeponowych i zbiorników odpowietrzających (wymiana osprzętu, miejscowe spawanie, wymiana śrub mocujących itp.) bez konieczności wymiany naczyń i zbiorników.
- 6.3. Czyszczenie naczyń zbiorczych, zbiorników i odmulaczy

- 6.4. Płukanie instalacji i / lub grzejników wodą.
- 6.5. Wymiana, lub uzupełnienie uszkodzonych, lub skorodowanych elementów mocujących instalację, lub urządzenia (haki, wieszaki, obejmy, wsporniki).
- 6.6. Miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji rurociągów oraz innych elementów jak: zasobniki, rozdzielacze, naczynia wzbiorcze.
- 6.7. Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów (bez konieczności malowania całości poziomów lub pionów).

7. Instalacje gazowe - od zaworu głównego budynku do kuchni gazowych (odbiorników gazu) z wyłączeniem gazomierzy (własność dostawcy paliwa gazowego).

Konserwacja ma za zadanie utrzymać w pełnej sprawności i szczelności instalację paliwa gazowego w budynku poprzez m.in.:

- a) usuwanie nieszczelności rur, połączeń kurków przelotowych,
- b) wymianę wszystkich niesprawnych, nieszczelnych elementów instalacji za wyjątkiem odbiorników gazowych i gazomierzy,
- c) wymiana skorodowanych, uszkodzonych zewnętrznych skrzynek gazowych i kontrola zamknięć ww. skrzynek,
- d) uzupełnienie w miarę potrzeb powłok malarskich na instalacjach gazowych,
- e) odłączenie odbiornika paliwa gazowego w przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia i zobowiązanie użytkownika do naprawy tego odbiornika.

UWAGA:

Wykonawca konserwacji i napraw zasobów SM „Na Skraju” zobowiązany jest w czasie dokonywania bieżących przeglądów a także w czasie usuwania awarii i usterek do kontroli budynku, lokali i instalacji oraz natychmiastowego powiadamiania zleceniodawcy o wszelkich nieprawidłowościach, przeróbkach i przebudowach w budynku i w lokalach.

Ponadto wykonawca konserwacji zobowiązany jest do wykonania 2 razy w roku kompleksowych przeglądów instalacji wszystkich budynków i lokali użytkowych Spółdzielni oraz sporządzenie protokołu z tych przeglądów zawierającego ocenę stanu technicznego instalacji wraz ze wskazaniem niezbędnych do wykonania prac wykraczających poza zakres konserwacji z określeniem stopnia ich pilności (do końca pierwszego i trzeciego kwartału każdego roku, pierwszy przegląd w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od podpisania umowy).

Zakres konserwacji i napraw bieżących branży budowlanej zasobów SM „Na Skraju”

Celem konserwacji jest bieżąca kontrola stanu technicznego nieruchomości Spółdzielni pozwalająca na utrzymaniu ich we właściwym stanie sprawności technicznej i mająca na celu zapobieganie ewentualnym awariom i niebezpiecznym sytuacjom a także, w przypadku ich wystąpienia, naprawa poprzez usunięcie przyczyn awarii czy usterek i doprowadzenie do prawidłowego stanu technicznego i estetycznego.

Delegowany do konserwacji i napraw bieżących pracownik zobowiązany jest do posiadania odpowiedniego sprzętu, doświadczenia i kwalifikacji do realizacji tego typu prac a także posiadać umiejętności diagnozowania usterek oraz przewidywania ryzyka ich wystąpienia w niedalekiej przyszłości.

II. ROBOTY BUDOWLANE

Zakres prac obejmuje:

- wykonanie robót po instalacyjnych związanych z usunięciem przyczyn i skutków awarii w instalacjach w częściach wspólnych,

- naprawy bieżące i konserwacje (z wyłączeniem instalacji domofonowej) zamknięć drzwi wejściowych do:
 - budynków,
 - piwnic,
 - hydroforni,
 - węzłów cieplnych,
 - komór zsypowych,
 - pomieszczeń administracyjnych,
 - poddaszy,
 - wejść na dachy,
 - korytarzy klatek schodowych,
 - maszynowni dźwigów,
- konserwacja i naprawy bieżące stolarki i ślusarki okiennej w:
 - pomieszczeniach administracyjnych,
 - klatkach schodowych,
 - korytarzach piwnicznych,
 - poddaszach,
 - maszynowniach dźwigów,
- naprawy bieżące i konserwacja ławek, sprzętu zabawowego, piaskownic i innych obiektów małej architektury,
- konserwacja i naprawy bieżące schodów,
- konserwacja i naprawy bieżące poręczy, barierek, blokad, słupków, altanek śmietnikowych i gabarytowych, bram wjazdowych,
- czyszczenie daszków nad wejściami do klatek łącznie z kosztami wpustów deszczowych (co najmniej 2 razy w roku- wiosna, jesień),
- czyszczenie dachów, rynien i rur spustowych budynków i pawilonów,
 - w okresie zimowym (w miarę potrzeb) usuwanie śniegu z dachów budynków na odrębne zlecenie SM,
- miejscowe naprawy poszycia dachu (odspojenia papy od kominów, ogniomurów, rur wywiewnych itp.) powodujące zacieki i zalania,
- czyszczenie rewizji rur spustowych
 - uzupełnienie i uszczelnienie dekli rewizyjnych,
 - wymiana uszkodzonych odcinków rur spustowych (PCV i żeliwnych) – do 3,0 m w jednym miejscu,
- naprawy elewacji do 1 m² (w miejscach łatwo dostępnych)

Zakres prac nie obejmuje pomieszczeń lokali mieszkalnych za wyjątkiem elementów osłaniających instalacje sanitarne przebiegające przez te lokale, w zakresie umożliwiającym wykonanie napraw.

1. Zakres prac ogólnobudowlanych

1. Mając na względzie bezpieczeństwo użytkowników lokali:
 - 1.1. zbitcie i uzupełnienie tynków (odparzonych) wewnętrznych na sufitach i ścianach w częściach wspólnych,
 - 1.2. zbitcie odparzonych tynków zewnętrznych z elewacji i balkonów budynków w miejscach łatwo dostępnych do wysokości 3 m.
 - 1.3. odpowiednie zabezpieczenie innych elementów budynków przed ich odpadnięciem upadkiem z wysokości z dachów, elewacji, loggii i balkonów,
 - 1.4. weryfikacja rys i pęknięć (betony, żelbety, tynki) oraz ich zabezpieczenie,
2. Wykonanie robót tynkarsko-malarskich do 1 m² w częściach wspólnych.
3. Zerwanie wraz z zabezpieczeniem posadzki z płytek PCV do 20 szt.
2. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

2. Zakres prac stolarskich

1. Naprawa, uzupełnienie, lub wymiana okuć okiennych i drzwiowych w częściach wspólnych.
2. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

3. Zakres prac ślusarskich

1. Naprawa okuć wraz z ich ewentualną wymianą, lub uzupełnieniem w ślusarce okiennej i drzwiowej.
2. Regulacja, naprawa, ewentualna wymiana, lub montaż samozamykaczy z uzupełnieniem oleju smarowaniem i regulacją.
3. Naprawa, regulacja ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z ewentualną wymianą zużytych drobnych elementów, oraz wykonanie konserwacyjnego smarowania okuć.
4. Naprawa drabin, włazów na dach, ogrodzeń, balustrad, krat, numerów policyjnych itp. wraz z ewentualną wymianą ich poszczególnych elementów w budynku.
5. Naprawa, wymiana lub uzupełnienie poszczególnych elementów wycieraczek (kratek) i skrobaczek do obuwia przed klatkami schodowymi i w klatkach schodowych.
6. Montaż lub wymiana tablic policyjnych, numeracji klatek schodowych, tablic informacyjnych dostarczonych przez administrację, w budynku i na budynku.
7. Naprawa drzwiczek, wnęk i szafek nonelektrycznych z ich wymianą, lub montażem nowych w budynku.
8. Usunięcie niebezpiecznych elementów metalowych w budynku, na budynku i na terenie.
9. Naprawa, uzupełnienie, lub ewentualna wymiana wywietrzników, znaków drogowych i informacyjnych, krat okiennych w budynku (roboty jednostkowe do 2-ch element./mc.).
10. Malowanie farbą ochronną w kolorze podobnym naprawianych, uzupełnianych, lub wymienianych elementów metalowych.
11. Wykonanie raz w miesiącu przeglądu stanu technicznego urządzeń zabawowych na 10-ciu osiedlowych placach zabaw oraz usunięcie drobnych usterek i sygnalizowanie większych napraw, demontaż i wyłączenie z użytkowania uszkodzonych urządzeń – działanie zakończone wpisem do ksiągk placów zabaw.
12. Wykonanie okresowo czynności konserwacyjnych urządzeń zabawowych zamontowanych na osiedlowych placach zabaw.
13. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

4. Zakres prac szklarskich

1. Uzupełnienie, lub wymiana oszklenia stolarki, ślusarki okiennej i drzwiowej.
2. Uzupełnienie, lub wymiana oszklenia stolarki i ślusarki budowlanej tj. szafki licznikowe, wnękowe, tablice informacyjne itp.
3. Uzupełnienie, lub wymiana okirowania i uszczelnienia szyb.
4. Podmalowanie miejsc po robotach szklarskich.
5. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

5. Zakres prac dekarско-blacharskich

1. Likwidacja przecieków wód opadowych z dachów.
2. Drobne, miejscowe naprawy dachów krytych papą o powierzchni do 2,0m² w jednym miejscu.
3. Sprawdzenie i czyszczenie rynien (koryt dachowych) wraz z regulacją spadku i drobnymi naprawami – w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał, a w okresie jesiennym – raz na miesiąc. Usuwanie śniegu oraz sopli lodu w okresie zimowym
4. Czyszczenie i konserwacja wpustów dachowych.
5. Czyszczenie rur spustowych do czyszczenia rewizji włącznie.
6. Miejscowa wymiana odcinków rynien, nadanie spadków i prostowanie.
7. Wymiana uszkodzonych rur spustowych w obrębie pionu-piętra.
8. Drobna naprawa obróbek blacharskich, nadanie spadków, prostowanie.
9. Wymiana odcinków obróbek blacharskich do 2 mb.
10. Uszczelnienie, domocowanie podokienników.
11. Naprawa drabin i włazów na dach – uszczelnienia, umocowania, zamknięcia, zawiasy itp.
12. Zabezpieczenie (siatkowanie) wylotów przewodów wentylacyjnych przed ptactwem w kominach na dachu.
13. Wymiana kratki wentylacyjnej lub drzwiczek rewizyjnych w częściach wspólnych wraz z obrobieniem tynków i malowaniem.
14. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

6. Zakres prac drogowych.

1. Naprawa ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, jezdni, opasek budynków o powierzchni do 2 m² oraz 5mb.

UWAGA:

Wykonawca konserwacji i napraw zasobów SM „Na Skraju” zobowiązany jest w czasie dokonywania bieżących przeglądów a także w czasie usuwania awarii i usterek do kontroli budynku, lokali i infrastruktury towarzyszącej oraz natychmiastowego powiadamiania zlecniodawcy o wszelkich nieprawidłowościach, przeróbkach i przebudowach w budynku, lokalach i terenach administrowanych przez Spółdzielnię.

Ponadto wykonawca konserwacji zobowiązany jest do wykonania 2 razy w roku kompleksowych przeglądów ogólnobudowlanych wszystkich budynków i lokali użytkowych Spółdzielni oraz sporządzenie protokołu z tych przeglądów zawierającego ocenę stanu technicznego kontrolowanych elementów wraz ze wskazaniem niezbędnych do wykonania prac wykraczających poza zakres konserwacji z określeniem stopnia ich pilności (do końca pierwszego i trzeciego kwartału każdego roku, pierwszy przegląd w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od podpisania umowy).

Zakres konserwacji i napraw bieżących branży elektrycznej zasobów SM „Na Skraju”

Celem konserwacji jest bieżąca kontrola instalacji elektrycznych pozwalająca na utrzymaniu ich we właściwym stanie sprawności technicznej i mająca na celu zapobieganie ewentualnym awariom i niebezpiecznym sytuacjom a także, w przypadku ich wystąpienia, naprawa instalacji poprzez usunięcie przyczyn awarii czy usterek i doprowadzenie instalacji do prawidłowej jej pracy.

Delegowany do konserwacji i napraw bieżących instalacji elektrycznych pracownik zobowiązany jest do posiadania odpowiedniego sprzętu, doświadczenia i kwalifikacji do realizacji tego typu prac a także posiadać umiejętności diagnozowania usterek oraz przewidywania ryzyka ich wystąpienia w niedalekiej przyszłości.

III. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Konserwator odpowiada za stan konserwowanych urządzeń (prawidłową konserwację) oraz za zabezpieczenie urządzeń elektrycznych (zamknięcie rozdzielni i wnek słupów).

W ciągu 2 miesięcy od podpisania umowy Wykonawca wykona inwentaryzację instalacji i urządzeń elektrycznych z podaniem stanu i uwag, protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji przekaże Zamawiającemu.

ZAKRES PRAC ELEKTRYCZNYCH NALEŻĄCYCH DO OBOWIĄZKÓW KONSERWATORA

1. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali mieszkalnych, użytkowych i hydroforni osiedlowych poprzez usunięcie awarii od złącza energetycznego do bezpieczników w lokalu, w tym:
 - a. wymiana wkładek bezpiecznikowych, uszkodzonych gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń wyłącznikowych w urządzeniach rozdzielczych w budynkach (poza lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, w których dokonano zmian w instalacji elektrycznej),
 - b. okresowe sprawdzanie i poprawianie pewności połączeń ze szczególnym uwzględnieniem przewodów neutralnych i ochronnych,
 - c. zapewnienie tymczasowego zasilania na czas naprawy,

- d. naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów i okablowania urządzeń rozdzielczych w budynkach (rozdzielnie, kanały piętrowe) oraz usuwanie wszelkich usterek.
2. Informowanie Spółdzielni i Stoen Operator w Warszawie o awariach w zakresie dostaw energii elektrycznej, włączeń i wyłączeń napięcia.
3. Naprawa uszkodzonych elementów rozdzielnic elektrycznych głównych, piętrowych administracyjnych, oświetleniowych, zewnętrznych w zakresie:
 - a. wymiana wkładek topikowych wraz z podstawami,
 - b. wymiana zabezpieczeń nadmiarowych i różnicowoprądowych,
 - c. wymiana uszkodzonego okablowania.
 - d. wymiana uszkodzonych zegarów, styczników, przekaźników i zmierzchowek
 - e. wymiana uszkodzonych wyłączników mocy w tym głównych i ppoż
 - f. wymiana przycisków ppoż
 - g. wymiana zabezpieczeń i tablic/rozdzielni do 12 zabezpieczeń
 - h. wymiana ograniczników przepięć
 - i. wymiana zamków, okuć i uchwytów klódek, uszkodzonych obudów i drzwi
4. Sprawdzanie WLZ od złącza kablowego poprzez wyłącznik główny, tablicę główną, tablice piętrowe, zabezpieczenia przed licznikowe, zabezpieczenia w lokalach.
5. Wymiana lub naprawa uszkodzonych wentylatorów wraz ze sterowaniem i okablowaniem
6. Usuwanie wszelkich usterek (rozety, gniazda bezpiecznikowe, połączenia śrubowe – kasowanie luzów na połączeniach instalacji, wymiana włączników i gniazd).
7. Konserwacja i naprawa połączeń wyrównawczych.
8. Naprawa podstawowej instalacji w maszynowniach dźwigów
9. Sprawdzanie i usuwanie usterek na tablicach administracyjnych (wymiana automatów schodowych, transformatorów dzwonek, osprzętu i bezpieczników, czyszczenie styków i dokręcanie przewodów, regulacja czujek ruchu załączania oświetlenia i wyłączników zmierzchowych).
10. Sprawdzanie, naprawa lub wymiana wyłączników głównych prądu w budynkach.
11. Sprawdzanie i usuwanie przerw i zwarc w instalacji administracyjnej i dzwonekowej w tym obwodów wentylatorów i WLZ wind.
12. Utrzymanie w sprawności bieżącej oświetlenia części wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia typu pralnie, wózkownie, rowerownie, suszarnie, maszynownie dźwigów itp.) - wymiana źródeł światła, uszkodzonych opraw i osprzętu, montaż nowych opraw oświetleniowych.
13. Montaż i konserwacja podstawowych systemów dostępu
14. Segregacja zużytych źródeł światła oraz sprzętu elektroenergetycznego i elektronicznego podlegających utylizacji.
15. Utrzymywanie w czystości źródeł światła i kloszy opraw oświetleniowych zainstalowanych w i na budynkach.
16. Sprawdzanie instalacji odgromowej i usuwanie usterek, uzupełnienie złącz, usuwanie przerw, mocowanie przewodów, smarowanie złącz kontrolnych, wykonanie pomiarów kontrolnych w miejscach napraw ze sporządzeniem protokołu,
17. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego – terenów : latarnie, oprawy na elewacjach budynków, rozdzielnie zasilające,
 - a. wymiana lub naprawa uszkodzonych opraw, latarni, wysięgników, naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów rozdzielczych słupów łącznie z drzwiczkami,
 - b. malowanie antykorozyjne słupów i wysięgników, numeracja słupów,
 - c. wymiana źródeł światła w oprawach, wykonywanie w miarę potrzeb pomiarów natężenia oświetlenia,
 - d. mycie i uzupełnianie kloszy i czyszczenie opraw
 - e. montaż nowych opraw na budynku
 - f. wykonywanie regularnych przeglądów oświetlenia pod względem sprawności w okresach dwutygodniowych,
 - g. monitorowanie stanu słupów i opraw oraz zgłaszanie konieczności wymiany.
18. Likwidacja wszelkich prowizorek, oraz odcinków instalacji wykonanych niezgodnie z przepisami i regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
19. Montaż ograniczników mocy w obwodach administracyjnych.
20. Montaż falowników sterujących wentylatorami mechanicznymi do mocy 15kW.
21. Montaż jednoczenie do czterech podliczników ze złączem trój i jednofazowym na potrzeby Spółdzielni. Przenoszenie podliczników między budynkami w zależności od potrzeb.

22. Zapewnienie skutecznej ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach naprawianych lub wymienianych – protokół pomontażowy.
23. Zabezpieczenie drzwiczek urządzeń rozdzielczych przed otwarciem przez osoby niepowołane oraz dokonywanie napraw obudów tych urządzeń łącznie z drzwiczkami, wymiana uszkodzonych zamknięć, kłódek i montaż zamków z kluczem systemowym uzgodniony ze Spółdzielnią oraz uchwytów do kłódek.
24. Konserwacja instalacji elektrycznej węzłów cieplnych i hydroforni (z wyłączeniem instalacji po stronie dostawcy energii cieplnej).
25. Kontrole prawidłowości eksploatacji instalacji elektrycznych przez użytkowników obiektów wraz ze sporządzeniem stosownych wniosków.
26. Informowanie Zleceniodawcy o koniecznych większych naprawach remontowych lub modernizacyjnych instalacji.
27. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali mieszkalnych i użytkowych poprzez usunięcia awarii od złącza energetycznego do bezpieczników w lokalu.
28. Suszenie i naprawa instalacji i sieci elektrycznych po zalaniu
29. Przegląd instalacji dwa razy w roku w pomieszczeniach zagrożonych wybuchem np.: pomieszczenia wlotu gazu **potwierdzony protokołem.**
30. Odnajdowanie i usuwanie nielegalnych przyłączy.
31. Naprawa instalacji prowadzonych po elewacji budynku.
32. Likwidacja nieużywanych anten, AZART wraz z przewodami
33. Naprawa czynnych elementów TV naziemnej
34. Udział w kontrolach okresowych stanu technicznego budynków w zakresie instalacji elektrycznych.
35. Wykonawca zobowiązany jest m.in. do wykonywania:
 - 1) raz na kwartał - przeglądu wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic wraz z ich oczyszczeniem,
 - 2) raz w roku:
 - a) przeglądu i sprawdzenia działania instalacji oświetlenia awaryjnego,
 - b) przeglądu i sprawdzenia działania wyłączników głównych ppoż.,
 - 3) na bieżąco:
 - a) odkurzenia - oczyszczenia wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - b) konserwacji (przesmarowanie, dociągnięcie zacisków itp.) wszystkich złączy instalacji elektrycznych (puszki, rozdzielnice itp.), instalacji odgromowej i wyrównawczej,
 - c) wymiany zabrudzonych lub uszkodzonych oznaczeń obwodów elektrycznych, ZELP, rozdzielni, tablic elektrycznych, przycisków ppoż, wył. gł., drzwi do RG
36. Składanie ofert na naprawy wykraczające poza zakres prac konserwatorskich i naprawczych

UWAGA:

Wykonawca konserwacji i napraw zasobów SM „Na Skraju” zobowiązany jest w czasie dokonywania bieżących przeglądów a także w czasie usuwania awarii i usterek do kontroli budynku, lokali i instalacji oraz natychmiastowego powiadamiania zleceniodawcy o wszelkich nieprawidłowościach, przeróbkach i przebudowach w budynku i w lokalach. Ponadto wykonawca konserwacji zobowiązany jest do wykonania 2 razy w roku kompleksowych przeglądów instalacji wszystkich budynków i lokali użytkowych Spółdzielni oraz sporządzenie protokołu z tych przeglądów zawierającego ocenę stanu technicznego instalacji wraz ze wskazaniem niezbędnych do wykonania prac wykraczających poza zakres konserwacji z określeniem stopnia ich pilności (do końca pierwszego i trzeciego kwartału każdego roku, pierwszy przegląd w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od podpisania umowy).

IV. POSTANOWIENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH BRANŻ

Sposób realizacji zamówienia

Prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, ustawą - Prawo budowlane i wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi, wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu właściwej staranności i bezpieczeństwa. Materiały użyte do wykonania zamówienia muszą posiadać aktualne atesty i świadectwa dopuszczające do użytku. Roboty winny być prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.

1. Zasady rozliczeń

1. Koszty materiałów zużytych do napraw bieżących (kształtki, zawory, rury, wymienniki, siłowniki, kolektory, przewody elektryczne, bezpieczniki, żarówki, wyłączniki, przyciski itp.) będą opłacone wg cen obowiązujących w dniu zamontowania na podstawie dokonanego przez strony umowy comiesięcznego rozliczenia:
 - 1.1. ilości wbudowanych/zużytych materiałów,
 - 1.2. wartości materiałów ustalonych w pkt. 1.1. (powyżej) wg średnich cen publikowanych w biuletynie „Sekocenbud” odpowiednio dla danego okresu rozliczeniowego lub udokumentowanych cen ich zakupu przez wykonawcę usługi,
2. Koszt materiałów pomocniczych zużytych przy realizacji robót konserwacyjnych (konopie, pasty uszczelniające do gwintów, uszczelki, gwoździe, wkręty, śruby itp.) wchodzi w koszty miesięcznej ryczałtowej opłaty za konserwację.
3. Wszelkie zagadnienia dotyczące rozliczeń przedmiotu świadczonej usługi rozstrzygane będą przez strony w pierwszej kolejności w oparciu o tabele publikowane w branżowych Katalogach Nakładów Rzeczowych robót budowlanych i remontowych – KNR 4-01, 4-02, 4-03.

Wszelkie prace wychodzące poza zakres robót konserwacyjnych wykonywane będą zgodnie z odrębnym zleceniem udzielonym przez Spółdzielnię.

2. Wykonawca ma obowiązek:

1. bieżącej współpracy z wyznaczonymi pracownikami Spółdzielni:
 - 1.1. zapewnienie stałego kontaktu oraz podania numerów telefonów stacjonarnego i komórkowego,
 - 1.2. zapewnienie w siedzibie Spółdzielni, w godzinach pracy i po godzinach pracy Spółdzielni oraz dni wolne od pracy i dni świąteczne, pracownika do:
 - a) kompleksowej obsługi przyjmowania/odbioru zgłoszeń, zarówno w formie telefonicznej, e mailowej i innej, od mieszkańców oraz pracowników Zamawiającego,
 - b) koordynacji (delegowanie zadań zgodnie z wpływającymi zgłoszeniami usterek, awarii) zespołem konserwatorów wyznaczonych do realizacji usługi konserwacji i napraw bieżących w Spółdzielni, rozliczaniem pracowników z wykonywanych zadań,
 - c) prowadzenia rejestrów zgłoszeń (uwzględniających godzinę przyjęcia zgłoszenia, treść zgłoszenia, datę zgłoszenia, termin wykonania zgłoszenia), i uzupełniania na bieżąco – codziennie.
 - d) udzielania informacji o bieżącej realizacji zleconych prac i występujących utrudnieniach,
 - e) zwrotu (2 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni) wypełnionych i potwierdzonych przez mieszkańców, pracowników Zamawiającego, kart wykonanych zleceń roboczych, zawierających liczbę porządkową z rejestru zgłoszeń, treść zgłoszenia, datę wykonania, potwierdzenie wykonania – pracownik Zamawiającego, mieszkaniac SM Na Skraju u którego usuwana była awaria, usterka.
2. Wykonawca jest zobowiązany zatrudnić minimum sześciu konserwatorów sanitarnych, trzech konserwatorów elektrycznych, dwóch konserwatorów ogólnobudowlanych wykonujących prace w pełnym wymiarze czasu pracy. W przypadku zwiększonej liczby awarii Wykonawca jest zobowiązany zapewnić odpowiednią ilość pracowników, proporcjonalnie do potrzeb.
3. Zapewnienia pełnienia dyżurów oraz pogotowia technicznego w tym przyjmowanie zgłoszeń i usuwanie awarii po godzinach pracy Spółdzielni oraz dni wolne od pracy i dni świąteczne.
4. utrzymania należytego stanu sanitarnego w obsługiwanych pomieszczeniach technicznych, przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ. w obiektach Spółdzielni.

5. pozostawienia instalacji, urządzeń i systemów po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii których nie da się usunąć natychmiast, w stanie pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników.

Spółdzielnia udostępni, wynajmie na podstawie odrębnej umowy, swoje pomieszczenia do celów warsztatowo-magazynowych i socjalnych dla pracowników wykonawcy na potrzeby i w zakresie niezbędnym do realizacji usługi na rzecz Spółdzielni. Za stan sanitarny, techniczny, bhp, ppoż. i odpowiednie wyposażenie tych pomieszczeń odpowiada Wykonawca usługi.

1. Terminy usuwania awarii i wykonywania napraw:

1. Awarie wymagające natychmiastowej interwencji należy usuwać (podjąć działania w celu usunięcia – dotarcie do miejsca awarii i zdiagnozowanie przyczyny) w czasie do 1 godziny od zgłoszenia, pozostałe awarie należy usuwać niezwłocznie, maksymalnie w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.
2. Awarie systemu oświetlenia zewnętrznego należy usuwać w ciągu 2 dni od momentu zgłoszenia.
3. Pozostałe naprawy należy dokonywać w terminie do 5 dni od zgłoszenia, a w uzasadnionych przypadkach w odrębnym terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

W przypadku nieusunięcia awarii lub braku napraw w/w terminach Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zlecenia zastępczego wykonania prac a kosztami obciążyć Wykonawcę.

2. Nadzór nad umową konserwacji

1. Nadzór nad realizacją umową konserwacji prowadzą pracownicy działu eksploatacji oraz pracownicy działu technicznego.

Wykonawca:

Zamawiający: