

Zakres podstawowych prac konserwacyjno – naprawczych

Dotyczy:

1. Terenu działek i pomieszczeń budynku ogólnego użytku
2. Węzłów ciepłych
3. Instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i piorunochronnej.
4. Innych prac ściśle konserwacyjnych nie ujętych w niniejszym zakresie, które Wykonawca będzie zobowiązany wykonać na wezwanie Zamawiającego.

Branża ogólnobudowlana

- 1) Zbicie oraz odtworzenie zbitych i odspojonych tynków na klatkach schodowych, na elewacji (łącznie z balkonami) i w pomieszczeniach wspólnych do 2 m² w jednym miejscu.
- 2) Regulacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i klamek oraz wkładek (lub dorobienie nowych wkładek) oraz regulacja samozamykaczy w drzwiach wejściowych do budynków i pomieszczeń wspólnych oraz altan śmietnikowych.
- 3) Regulacja i dopasowanie drzwi wejściowych do budynku i pomieszczeń wspólnych oraz altan śmietnikowych
- 4) Wymiana pękniętych lub brakujących szyb (Zamawiający pokryje koszty zakupu szyb) w stolarnie i ślusarce.
- 5) Naprawa uszkodzonych tablic informacyjnych łącznie z wymianą jednej szyby w miesiącu, montaż zakupionych przez Zamawiającego tablic informacyjnych, tablic z numerami budynków oraz tablic zakazu i nakazu umieszczonych na zewnątrz i wewnątrz budynku z wykonaniem konstrukcji wsporczej.
- 6) Naprawa elementów takich jak balustrady, barierki, poręcze, wycieraczki, uchwyty, pochwyty w pomieszczeniach wspólnego użytku zarówno wewnątrz jak i przed budynkiem

Branża elektryczna

- 1) Jeden raz w roku dokonanie przeglądów sieci, tablic energetycznych w budynkach i sprawdzenie instalacji odgromowej oraz sporządzenie protokołów wyników przeglądów bez pomiarów – załącznik nr 1 do zakresu prac konserwacyjnych.
- 2) Sprawdzenie raz w miesiącu stanu plomb i zamknięć głównych elementów rozdziału i pomiaru energii elektrycznej jak: szafy rozdzielcze, szafy (wnęki) licznikowe obwodów administracyjnych (wraz z usunięciem nieprawidłowości i usunięciem przerw w przewodzie zerowym). W przypadku podejrzeń nielegalnego poboru energii gdzie umowna odpowiedzialność za właściwy stan instalacji spoczywa na odbiorcy – natychmiastowe odłączenie oraz powiadomienie kierownika ROM oraz w przypadku zerwania plomb powiadomienie ROM .
- 3) Sprawdzenie raz w miesiącu oraz wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego (włączniki, czujki ruchu, puszkę podtynkowe oraz hermetyczne, itp.) wraz z oznakowaniem tablic rozdzielczych, dorobieniem brakujących osłon, dekli i zamknięć, łącznie z uzupełnieniem brakujących kłódek uniwersalnych w pomieszczeniach ogólnodostępnych, wejściach do budynków, klatkach schodowych oraz węzłach i piwnicach. Zamawiający pokryje koszt zakupu czujek ruchu, opraw oświetleniowych i kłódek.
- 4) Wymiana żarówek, jarzeńówek i starterów – dotyczy wejść do budynków, klatek schodowych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych.
- 5) Uzupełnianie brakujących kloszy i opraw oświetleniowych - Zamawiający pokryje koszt

zakupu materiałów.

- 6) Konserwacja węzłów, hydroforni i urządzeń będących własnością Zamawiającego w zakresie instalacji elektrycznej
- 7) Wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych
- 8) Wymiana uszkodzonych elementów w tablicach - Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów.
- 9) Regulacja lub wymiana automatów schodowych - Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów
- 10) Konserwacja instalacji odgromowej (konserwacja zwodów i złączy)

Branża sanitarna

1. Sprawdzanie prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych na instalacji CW, ZW, C.O.: manometry, termometry, zawory termoregulacyjne oraz ich wymiana oraz sprawdzenie poprawności działania automatyki pogodowej (Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów) w przypadku węzłów i hydroforni będących własnością Zamawiającego bez zmiany parametrów, min. 1 x w miesiącu oraz dokonywanie wpisów w książkach węzłów cieplnych (załącznik nr 6 do umowy).
2. Wymiana zaworów przelotowych zimnej i ciepłej wody oraz c.o. na rurociągach w częściach wspólnych – (Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów)
3. Kontrola prawidłowości działania pomp cyrkulacyjnych CW, pomp obiegowych CO min. 2 x w miesiącu wraz z dokonaniem wpisu do książki węzła cieplnego.
4. Odczyty wodomierzy i ciepłomierzy głównych w budynkach z częstotliwością 1 raz w miesiącu.
5. Plombowanie i zakładanie zabezpieczeń wodomierzy w mieszkaniach właścicieli materiałami, których koszt obciąża Zamawiającego oraz sprawdzanie niedziałających wodomierzy na wezwanie Zamawiającego.
6. Usunięcie miejscowych przecieków na instalacji wod-kan, cwu i c.o. (bez wymiany rurociągu) (Zamawiający pokryje koszt złączy naprawczych GEBO).
7. Czyszczenie pionów, wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych, rur spustowych i osadników deszczowych bez konieczności wykonywania robót ziemnych, udrożnienie przewodów kanalizacyjnych łącznie z wywiewką oraz czyszczenie poziomów do pierwszej studzienki kanalizacyjnej (włącznie ze studnią).
9. Sprawdzanie i uzupełnianie poziomu wody w instalacji CO. Odpowietrzenie instalacji CO wraz z wymianą odpowietrzników (Zamawiający pokryje koszt odpowietrzników)
10. Uruchamianie niegrzejących grzejników - regulacja, doszczelnienie wraz z wymianą elementów niezbędnych do uruchomienia grzejnika np. zaworów grzejnikowych (również w przypadku gdy zawór jest niesprawny, a grzejnik działa poprawnie)- (Zamawiający pokryje koszt zaworów). Wymiana uszkodzonych grzejników (Zamawiający pokryje koszt zakupu grzejnika).
11. Wypompowywanie wody z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń technicznych. W uzasadnionym przypadku wskutek gwałtownych opadów deszczu po stosownym uzgodnieniu Zamawiający pokryje koszt pracy pojazdu asenizacyjnego.
12. Uzupełnianie uszkodzonej lub brakującej izolacji na rurociągach (c.o. + c.w.) (Zamawiający pokryje koszty izolacji).
13. Rozruch oraz sprawdzenie poprawności działania urządzeń automatyki pogodowej w węzłach cieplnych będących własnością Zamawiającego, na początku sezonu grzewczego i wyłączenie na koniec sezonu grzewczego.

14. Udostępnienie pomieszczenia węzłów pracownikom FORTUM w celu odczytu ciepłomierzy głównych.

Instalacja gazowa – przewodowa

- 1) Okresowe przeglądy stanu instalacji gazowej wewnętrznej tj. od zaworu odcinającego gaz na budynek przy szafce gazowej, do zaworów odcinających gaz do kuchni gazowej z wykonaniem protokołu kontroli instalacji i urządzeń gazowych- załącznik nr 2 do zakresu prac konserwacyjnych, wraz z dokonaniem sprawdzenia szczelności (kuchnie gazowe i gazowe podgrzewacze ciepłej wody) w poszczególnych lokalach - załącznik nr 3 do zakresu prac konserwacyjnych
- 2) Likwidacja przecieków gazu w instalacji wewnętrznej od kuchni do zaworu głównego bez potrzeby wyłączania gazu w całym budynku.
- 3) Wymiana zaworów gazowych (Zamawiającego obciążają koszty zaworów).
- 4) Sprawdzanie przecieków gazu na licznikach gazu, zgłaszanie uszkodzonych gazomierzy do ROM-u.
- 5) Odłączanie nieszczelnych kuchni gazowych (również w przypadku kuchni na gaz z butli) i gazowych podgrzewaczy ciepłej wody oraz zgłoszenie odłączenia do ROM-u.
- 6) Sprawdzanie szczelności kuchni gazowych przy przekazywaniu lokalu wraz z wydaniem protokołu szczelności (również w przypadku kuchni na gaz z butli).

Branża dekarstwo – blacharska

- 1) Systematyczne czyszczenie rynien i rur spustowych:
 - na dachach skośnych, gdzie rynny znajdują się na wysokości powyżej 3,5 m wymaga się co najmniej jednego czyszczenia w/w elementów w okresie do 15 listopada przy użyciu podnośnika (koszt podnośnika obciąża Wykonawcę) w przypadku wystąpienia konieczności częstszego oczyszczenia rur spustowych i rynien na dachach skośnych Wykonawcy zostanie wystawione zlecenie na zwrot pracy podnośnika (robocizna w ramach konserwacji).
 - na dachach płaskich oraz dachach skośnych, gdzie wysokość rynny jest poniżej 3,5 m Wykonawca winien dokonywać co najmniej jednego czyszczenia - do 15 listopada oraz każdorazowo po zgłoszeniu potrzeby przez Zamawiającego.
- 7) Bieżące utrzymanie drożności i szczelności rynien i rur spustowych, łącznie z koniecznością wymiany pojedynczych elementów oraz usuwanie sopli i nawisów śnieżnych z części wspólnych budynku. W przypadku konieczności użycia podnośnika Zamawiający, po zaakceptowaniu kwoty zwróci koszt pracy podnośnika.
- 8) Naprawa uszkodzeń i przecieków pokryć dachowych z papy polegających na wstawieniu łat z papy termozgrzewalnej (na pow. do 5% całości dachu).
- 9) Naprawa i zabezpieczenie antykorozyjne miejscowych uszkodzeń i przecieków dachów z blachy, blachodachówki oraz naprawa miejscowych przecieków w dachach pokrytych dachówkami.
- 10) Naprawa poprzez prostowanie, mocowanie, lutowanie uszkodzeń obróbek blacharskich: daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, nadrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych występujących na elewacji i dachu wraz z ewentualnym uszczelnieniem (łącznie z uszczelnieniem połączeń kominów i pokrycia dachowego) oraz wyregulowanie m.in. spadków rynien co najmniej raz w roku w terminie do 15 kwietnia (po zimie) oraz każdorazowo po zgłoszeniu potrzeby przez Zamawiającego. W przypadku konieczności

użycia podnośnika Zamawiający zwróci koszty pracy podnośnika.

- 11) Zabezpieczenie wyłazów dachowych przed dostępem osób nieupoważnionych, oraz ich naprawa (łącznie z drabinami, klamrami itp.).

POGOTOWIE LOKATORSKIE

Dyżur pogotowia awaryjnego w godzinach od 15:³⁰ do 7:³⁰ w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy, w zakresie:

1. Zabezpieczenie przecieków instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, zapewniające korzystanie z mediów za wyjątkiem braku możliwości dostępu do mieszkania.
2. Usuwanie przerw w dostawie energii elektrycznej od złącza głównego do mieszkań.
3. Utrzymanie w ciągłym ruchu instalacji i urządzeń elektrycznych.
4. Współpraca z pogotowiem awaryjnym; Fortum Płock, Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Energa Operatora, Wodociągów Płockich, Policją, Strażą Miejską, Strażą Pożarną oraz Wydziałem Zarządzania Kryzysowego i Spraw Obronnych Urzędu Miasta Płocka
5. Podejmowanie działań i dyspozycji w przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i innej, a w przypadku awarii lub uszkodzeń przekraczających możliwości wykonawcze uruchomienie innych służb lub wykonawców z powiadomieniem Zamawiającego o sytuacji.
6. W przypadku naruszenia porządku lub nagłych zdarzeń np.: pożaru, włamań, kradzieży itp. powiadomienie odpowiednich służb miejskich, Zamawiającego oraz podjęcie działań zapobiegawczych i zabezpieczających zgodnych z zasadami BHP i p.poż.

Uwaga: koszt materiałów wymaganych do wymiany we wszystkich branżach obciąża Wykonawcę z wyjątkiem materiałów wskazanych w opisanym zakresie, do zakupienia których zobowiązany jest Zamawiający – wspólnota mieszkaniowa.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonane prace konserwacyjne oraz zobowiązuje się do naprawy wszelkich uszkodzeń wynikłych podczas prowadzenia prac konserwacyjnych.

Powyższy zakres prac konserwacyjnych ma zastosowanie w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zależności od wyposażenia technicznego budynku.