

ul. WAŃKOWICZA 54-62

Zakres podstawowych prac konserwacyjno – naprawczych

Dotyczy:

- 1) Terenu działki i pomieszczeń budynków ogólnego użytku.
- 2) Węzłów ciepłych, przepompowni ścieków sanitarnych.
- 3) Instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodociągowych, kanalizacyjnych, deszczowych, elektrycznych i piorunochronnych.
- 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, odspojonych i uszkodzonych tynków na klatkach schodowych, elewacjach (łącznie z tarasami) i w pomieszczeniach wspólnych do 2 m² w jednym miejscu. Malowanie do 2 m² w jednym miejscu zabrudzonych, pomazanych lub uszkodzonych ścian pomieszczeń wspólnych budynków oraz elewacji.
2. Regulacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, klamek, gałek, szyldów i wkładek (lub dorobienie nowych wkładek) w drzwiach wejściowych do budynków i pomieszczeń wspólnych oraz do altany śmietnikowej i w furtce ogrodzeniowej.
3. Regulacja lub wymiana samozamykaczy i stopek (koszt zakupu materiału po stronie Zamawiającego) w drzwiach wejściowych do budynków oraz wymiana odbojników drzwi wejściowych do budynków oraz do pomieszczeń wspólnych.
4. Regulacja, smarowanie i dopasowanie drzwi wejściowych do budynków i pomieszczeń wspólnych oraz drzwi do altany śmietnikowej i furtki ogrodzeniowej.
5. Wymiana lub uzupełnienie uszczelek w ślusarce okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych.
6. Naprawa uszkodzonych tablic informacyjnych na klatkach schodowych łącznie z wymianą szyby (jednej w miesiącu), montaż zakupionych przez Zamawiającego tablic informacyjnych, uchwytów do flag, tablic z numerami budynków oraz tablic zakazu i nakazu umieszczonych na zewnątrz i wewnątrz budynków z wykonaniem konstrukcji wsporczej.
7. Naprawa ogrodzenia oraz elementów, takich jak: balustrady, barierki, poręcze, wycieraczki, uchwyty, pochwyty w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz przed budynkami i na terenie działki.
8. Konserwacja i naprawa urządzeń przydomowego placu zabaw, obiektów małej architektury (altany śmietnikowej, ławek, śmietniczek, itp.) i utrzymanie ich w należytym stanie technicznym oraz kontrola stanu technicznego urządzeń placu zabaw co najmniej raz na miesiąc. Koszt zakupu elementów poszczególnych urządzeń placu zabaw po stronie Zamawiającego.

Branża dekarско – blacharska

1. Systematyczne czyszczenie wpustów dachowych z zanieczyszczeń.
2. Bieżące utrzymanie drożności i szczelności rur spustowych z tarasów i z dachów budynków. Wymiana pojedynczych elementów rur spustowych z tarasów wraz z wycięciem fragmentu elewacji w celu ich odkrycia. Wymiana pojedynczych elementów rur spustowych z dachów znajdujących się wewnątrz budynku, tj. w szachtach i pod sufitami podwieszanymi na klatkach schodowych, Zamawiający pokryje koszt materiałów niezbędnych do pełnego odtworzenia murowanych ścian i sufitów podwieszanych z płyt G-K na klatkach schodowych.
3. Usuwanie sopli i nawisów śnieżnych z części wspólnych budynków. W przypadku konieczności użycia podnośnika, Zamawiający, po zaakceptowaniu kwoty, zwróci koszt pracy podnośnika.
5. Naprawa uszkodzeń i przecieków pokryć dachowych z papy polegających na wstawieniu łąt z papy termozgrzewalnej (na powierzchni do 5 % całości dachów/daszaków).
6. Naprawa poprzez prostowanie, mocowanie, lutowanie uszkodzeń obróbek blacharskich: gzymsów, parapetów zewnętrznych, wyłazów dachowych i innych występujących na elewacjach i dachach wraz z ewentualnym uszczelnieniem (łącznie z uszczelnieniem połączeń kominów i pokrycia dachowego).
8. Zabezpieczenie wyłazów dachowych przed dostępem osób nieupoważnionych oraz ich naprawa (łącznie z drabinami, klamrami, kłódkami, zamkami, itp.).

Branża sanitarna

- 1) Sprawdzanie prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych na instalacji CW, ZW, C.O.: manometry, termometry, zawory termoregulacyjne wraz z ich wymianą (Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów) bez zmiany parametrów, min. 1 x w miesiącu oraz dokonywanie wpisów w książkach węzłów cieplnych (**Załącznik nr 6** do umowy).
- 2) Sprawdzenie poprawności działania **przepompowni ścieków sanitarnych** w zakresie oraz w terminach określonych w „Książce czynności eksploatacyjnych przepompowni ścieków sanitarnych” (**Załącznik nr 1.2 do zakresu prac konserwacyjnych**), ze szczególnym uwzględnieniem kontroli stanu czystości pomp i pływakowych czujników poziomu. Prowadzenie i dokonywanie wpisów w „Książce czynności eksploatacyjnych przepompowni ścieków sanitarnych”.
- 3) Sprawdzenie poprawności działania **przepompowni ścieków drenażowych** w zakresie oraz w terminach określonych w „Książce czynności eksploatacyjnych przepompowni ścieków drenażowych” (**Załącznik nr 1.3 do zakresu prac konserwacyjnych**), ze szczególnym uwzględnieniem kontroli stanu czystości pomp i pływakowych czujników poziomu. Prowadzenie i dokonywanie wpisów w „Książce czynności eksploatacyjnych przepompowni ścieków drenażowych”.
- 4) Wymiana zaworów przelotowych zimnej i ciepłej wody oraz C.O. na rurociągach w częściach wspólnych (Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów).
- 5) Kontrola prawidłowości działania pomp cyrkulacyjnych CW, pomp obiegowych C.O. min. 2 x w miesiącu wraz z dokonaniem wpisu do książek węzłów cieplnych.
- 6) Odczyty wodomierzy i ciepłomierzy głównych w budynkach z częstotliwością 1 raz w miesiącu.
- 7) Plombowanie i zakładanie zabezpieczeń wodomierzy właścicieli mieszkań, znajdujących się w szachtach na klatkach schodowych, materiałami, których koszt obciąża

Zamawiającego oraz sprawdzanie niedziałających wodomierzy na wezwanie Zamawiającego.

- 8) Usunięcie miejscowych przecieków na instalacji WOD.-KAN., C.W. i C.O. (bez wymiany rurociągu, Zamawiający pokryje koszt złąbek naprawczych GEBO).
- 9) Czyszczenie pionów kanalizacyjnych oraz pionów i poziomów deszczowych w budynkach, wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych i deszczowych bez konieczności wykonywania robót ziemnych, udrożnienie przewodów kanalizacyjnych łącznie z wywiewkami oraz czyszczenie poziomów do pierwszej studzienki kanalizacyjnej i deszczowej (włącznie ze studnią).
- 10) Sprawdzanie i uzupełnianie poziomu wody w instalacjach C.O. Odpowietrzenie instalacji C.O. wraz z wymianą odpowietrzników (Zamawiający pokryje koszt odpowietrzników).
- 11) Uruchamianie nie grzejących grzejników - regulacja, doszczelnienie wraz z wymianą elementów niezbędnych do uruchomienia grzejników, 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 grzejników).
- 12) Wypompowywanie wody z korytarzy piwnicznych i pomieszczeń technicznych. W uzasadnionym przypadku wskutek gwałtownych opadów deszczu po stosownym uzgodnieniu Zamawiający pokryje koszt pracy pojazdu asenizacyjnego.
- 13) Uzupełnianie uszkodzonej lub brakującej izolacji na rurociągach (C.O. + C.W.) (Zamawiający pokryje koszty izolacji).
- 14) Demontaż kranów zewnętrznych przed sezonem zimowym i ich ponowny montaż w okresie wiosennym.
- 15) Rozruch oraz sprawdzenie poprawności działania urządzeń automatyki pogodowej w węzłach ciepłych będących własnością Zamawiającego, na początku sezonu grzewczego i wyłączenie na koniec sezonu grzewczego.
- 16) Udostępnienie pomieszczeń Węzła C.O. pracownikom Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. w celu odczytu ciepłomierzy głównych.

Branża elektryczna

1. Jeden raz w roku dokonanie przeglądów sieci, tablic energetycznych w budynkach i tablic przepompowni ścieków sanitarnych, sprawdzenie instalacji odgromowych oraz sporządzenie protokołów wyników przeglądów bez pomiarów – **załącznik nr 7**.
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 plomby powiadomienie ROM.
3. Sprawdzenie raz w miesiącu i wymiana osprzętu elektrycznego (opraw oświetleniowych, kloszy, wyłączników, wyłączników zmierzchowych, czujek ruchu, puszek podtynkowych oraz hermetycznych, itp.) wraz z oznakowaniem tablic rozdzielczych, dorobieniem brakujących osłon, dekli i zamknięć, łącznie z uzupełnieniem brakujących kłódek i zamków uniwersalnych, w pomieszczeniach ogólnodostępnych, wejściach do budynków, klatkach schodowych, piwnicach oraz węzłach c.o. i przepompowni ścieków sanitarnych. Zamawiający pokryje koszt zakupu opraw oświetleniowych, kloszy, wyłączników zmierzchowych, czujek ruchu.
4. Wymiana żarówek, jarzeniówek i starterów – dotyczy wejść do budynków, klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń części wspólnych budynków, sygnalizatora szafy

sterowniczej przepompowni ścieków sanitarnych oraz oświetlenia terenu zewnętrznego (z wyłączeniem kosztów zakupu żarówek i stateczników do latarni oraz kosztów podnośnika).

5. Regulacja czujek ruchu w lampach oświetleniowych na klatkach schodowych i w piwnicach.
6. Konserwacja w zakresie instalacji elektrycznych Węzłów C.O., pomieszczeń wodomierzy głównych i urządzeń będących własnością Zamawiającego.
7. Wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych.
9. Wymiana uszkodzonych elementów w tablicach, w tym w szafie sterowniczej przepompowni ścieków sanitarnych - Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów.
10. Konserwacja instalacji odgromowych (konserwacja zwodów i złączy).
11. Włączanie w zimie instalacji anty oblodzeniowych wpustów dachowych i tarasowych oraz ich wyłączanie po sezonie zimowym.

POGOTOWIE LOKATORSKIE

Dyżur pogotowia awaryjnego w godzinach od 15³⁰ do 7³⁰ w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy, w zakresie:

1. Zabezpieczanie przecieków instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zapewniające korzystanie z mediów. W przypadku braku możliwości dostępu do mieszkania, odcięcie dopływu mediów.
2. Usuwanie przerw w dostawie energii elektrycznej od złącza głównego do mieszkań.
3. Usuwanie przerw w pracy przepompowni ścieków sanitarnych.
4. Usuwanie przerw w pracy przepompowni ścieków drenażowych.
5. Utrzymanie w ciągłym ruchu instalacji i urządzeń elektrycznych.
6. Współpraca z pogotowiem awaryjnym: Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o., Energa Operator S.A., Wodociągów Płockich Sp. z o.o. oraz Policją, Strażą Miejską, Strażą Pożarną, Wydziałem Zarządzania Kryzysowego i Spraw Obronnych Urzędu Miasta Płocka.
7. Podejmowanie działań i dyspozycji w przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych, deszczowych, przepompowni ścieków sanitarnych i drenażowych oraz innych, a w przypadku awarii lub uszkodzeń przekraczających możliwości wykonawcze uruchomienie innych służb lub wykonawców z powiadomieniem Zamawiającego o sytuacji.
8. 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 ppoż.

Uwaga:

Koszt materiałów / urządzeń wymaganych do wymiany we wszystkich branżach obciąża Wykonawcę z wyjątkiem materiałów / urządzeń wskazanych w opisanym zakresie, do zakupienia, których zobowiązany jest Zamawiający – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wańkowicza 54-62.

Materiały / urządzenia we wszystkich branżach muszą posiadać parametry techniczne i jakościowe co najmniej takie, jak istniejące, wymagające wymiany.

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