

**ul. ŻYZNA 39**

**Zakres podstawowych prac konserwacyjno – naprawczych**

Dotyczy:

- 1) Terenu działki i pomieszczeń budynku ogólnego użytku.
- 2) Wężła ciepłego.
- 3) Instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, 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 zбитych, odspojonych i uszkodzonych tynków na klatkach schodowych, elewacji (łącznie z balkonami) i w pomieszczeniach wspólnych do 2 m<sup>2</sup> w jednym miejscu. Malowanie do 2 m<sup>2</sup> w jednym miejscu zabrudzonych, pomazanych lub uszkodzonych ścian pomieszczeń wspólnych budynku oraz elewacji.
- 2) Regulacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, klamek, gałek, szyldów i wkładek (lub dorobienie nowych wkładek) w drzwiach wejściowych do budynku 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 budynku oraz wymiana odbojników drzwi wejściowych do budynku oraz do pomieszczeń wspólnych.
- 4) Regulacja, smarowanie i dopasowanie drzwi wejściowych do budynku 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 numerem budynku oraz tablic zakazu i nakazu umieszczonych na zewnątrz i wewnątrz budynku z wykonaniem konstrukcji wsporczej.
- 7) Naprawa ogrodzenia nieruchomości oraz elementów, takich jak: balustrady, bariery, poręcze, wycieraczki, uchwyty, pochwyty w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz przed budynkiem i na terenie działki.
- 8) Konserwacja i naprawa obiektów małej architektury (altany śmietnikowej, ławek, śmietniczek, itp.).

## **Branża dekarско – blacharska**

- 1) Systematyczne czyszczenie rynien i rur spustowych z zanieczyszczeń.
- 2) 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.
- 3) Naprawa uszkodzeń i przecieków pokryć dachowych z papy polegających na wstawieniu łąt z papy termozgrzewalnej (na powierzchni do 5 % całości dachu/daszków).
- 4) Naprawa poprzez prostowanie, mocowanie, lutowanie uszkodzeń obróbek blacharskich: daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, nadrynnowych, parapetów zewnętrznych, wyłazów dachowych 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.
- 5) 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 książce węzła cieplnego (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 C.O. min. 2 x w miesiącu wraz z dokonaniem wpisu do książki węzła cieplnego.
- 4) Odczyty wodomierzy i ciepłomierzy głównych w budynku z częstotliwością 1 raz w miesiącu.
- 5) 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.
- 6) Usunięcie miejscowych przecieków na instalacji WOD.-KAN., C.W. i C.O. (bez wymiany rurociągu, Zamawiający pokryje koszt złączy naprawczych GEBO).
- 7) Czyszczenie pionów kanalizacyjnych oraz pionów i poziomów deszczowych w budynku, wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych i deszczowych bez konieczności wykonywania robót ziemnych, udroźnienie przewodów kanalizacyjnych łącznie z wywiewkami oraz czyszczenie poziomów do pierwszej studzienki kanalizacyjnej i deszczowej (włącznie ze studnią).
- 8) Sprawdzanie i uzupełnianie poziomu wody w instalacji C.O. Odpowietrzenie instalacji C.O. wraz z wymianą odpowietrzników (Zamawiający pokryje koszt odpowietrzników).
- 10) 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).

- 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) Demontaż kranów zewnętrznych przed sezonem zimowym i ich ponowny montaż w okresie wiosennym.
- 14) Rozruch oraz sprawdzenie poprawności działania urządzeń automatyki pogodowej w węźle cieplnym będącym własnością Zamawiającego, na początku sezonu grzewczego i wyłączenie na koniec sezonu grzewczego.
- 15) Udostępnienie pomieszczenia Wężła C.O. pracownikom Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. w celu odczytu ciepłomierza głównego.

## **Branża elektryczna**

- 1) Jeden raz w roku dokonanie przeglądów sieci, tablic energetycznych w budynku i sprawdzenie instalacji odgromowej 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 zamków uniwersalnych, w pomieszczeniach ogólnodostępnych, wejściach do budynku, klatkach schodowych oraz węźle c.o. i piwnicach. Zamawiający pokryje koszt zakupu opraw oświetleniowych, kloszy, wyłączników zmierzchowych, czujek ruchu.
- 4) Wymiana żarówek, jarzeńówek i starterów – dotyczy wejść do budynku, klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń części wspólnych budynku i 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 elektrycznej Wężła C.O., pomieszczenia wodomierza głównego i urządzeń będących własnością Zamawiającego.
- 7) Wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych.
- 8) Wymiana uszkodzonych elementów w tablicach - Zamawiający pokryje koszt zakupu materiałów.
- 9) Konserwacja instalacji odgromowej (konserwacja zwodów i złączy).

## **POGOTOWIE LOKATORSKIE**

**Dyżur pogotowia awaryjnego w godzinach od 15<sup>30</sup> do 7<sup>30</sup> w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy, w zakresie:**

- 1) Zabezpieczanie przecieków instalacji wodno-kanalizacyjnej, 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) Utrzymanie w ciągłym ruchu instalacji i urządzeń elektrycznych.
- 4) Współpraca z pogotowiem awaryjnym: Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o., Energa Operator S.A., Wodociągów Płockich Sp. z o.o.; 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 centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej 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 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. Żyznej 39.**

**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.**