

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY OGÓLNOBUDOWLANEJ
NIERUCHOMOŚCI USYTUOWANYCH W WARSZAWIE NA OSIEDLU KABATY PRZY UL DEMBEGO 7, 9 I
ZARUBY 10, 12**

I Zakres stałych czynności konserwacji, wykonywanych przez Wykonawcę, obejmuje niżej wymienione czynności:

- 1) naprawa, regulacja stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej,
- 2) wymiana lub doszczelnianie, oraz mocowanie poluzowanych obróbek blacharskich (parapety, okapniki, wydry kominów, itp.),
- 3) czyszczenie wpustów dachowych, rynien i rur spustowych na całej długości,
- 4) naprawa i wymiana rynien dachowych i rur spustowych na odcinku do 4 mb wraz z uzupełnianiem pozostałych elementów orynnowania, regulacja spadków, a w przypadku rynien i rur wykonanych z blachy dodatkowo lutowanie pęknięć, poprawianie złączy,
- 5) konserwacja, regulacja i wymiana samozamykaczy drzwiowych, zamków, okuć drzwiowych i okiennych, w częściach wspólnych budynków,
- 6) usuwanie wszelkich napisów (graffiti) pojawiających się na elewacjach i innych elementach konserwowanych budynków, lub ich zamalowywanie,
- 7) wymiana oszklenia otworów drzwiowych i okiennych w częściach wspólnych budynków,
- 8) sprawdzenie stanu technicznego i wykonywanie niezbędnych napraw elementów małej architektury (trzepaki, ławki, zjeżdżalnie itp.) zlokalizowanych przy budynkach,
- 9) zabezpieczenie przed okresem zimowym okien, drzwi, bram wjazdowych do garaży w zakresie niekontrolowanej ucieczki ciepła - kontrolowanie stanu uszczelek, w razie potrzeby wymiana, w częściach wspólnych budynków,
- 10) wymiana, naprawa drobnych elementów, takich jak: nasady kominowe, deflektory, kratki na kominach itp.,
- 11) w okresie zimowym kontrola grubości warstwy śniegu zalegającego na dachach i w razie potrzeby jego natychmiastowe usuwanie. Usuwanie nawisów śnieżnych oraz zwisających sopli, które mogą spowodować zagrożenie dla mieszkańców lub osób trzecich,
- 12) poziomowanie i stabilizowanie wycieraczek przed wejściem do klatek schodowych do 5 sztuk, a w razie potrzeby wymiana elementu wsporczego wycieraczki,
- 13) usunięcie niebezpiecznych elementów w budynkach, na budynkach i terenie przyległym do budynków (do 5 elementów),
- 14) naprawa zapadniętej kostki brukowej o powierzchni do 10 m²,
- 15) wymiana wykruszonej kostki brukowej do 20 szt.,
- 16) wymiana lub poziomowanie płyt betonowej opaski budynków,
- 17) kontrolowanie stanu technicznego pokrycia dachowego,
- 18) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ
- 19) na bezpieczeństwo mieszkańców i/lub mogą przyczynić się do wystąpienia katastrofy lub awarii budynku,

II Zakres czynności konserwacji bieżącej realizowanej według zgłoszonych przez Wykonawcę potrzeb, akceptowanych przez ustalonego Przedstawiciela ZSM MSWiA, w danym m-cu realizacji konserwacji:

1. W zakresie robót murowych:

- 1) zamurowanie otworów w ścianach z cegły do 1 m²,
- 2) naprawa murków oporowych do 2 m²,
- 3) przebicie otworów w ścianach i stropach do 5 otworów,
- 4) wykucie bruzd w ścianach i stropach wraz z odtworzeniem pierwotnych warstw wyprawy tynkarskiej do 10 mb,
- 5) wykucie elementów wpuszczonych w ściany do 2 szt,
- 6) osadzenie w ścianach elementów o powierzchni osadzenia do 2 m².

2. W zakresie robót izolacyjno-impregnacyjnych:

- 1) wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej o powierzchni do 6 m², w tym w razie potrzeby z użyciem taśmy uszczelniającej,
- 2) wykonanie izolacji przeciwwodnej pionowej o powierzchni do 1 m², w tym w razie potrzeby użyciem taśmy uszczelniającej,
- 3) impregnacja elementów drewnianych do 5 m² powierzchni liczonej w rozwinięciu,
- 4) usuwanie wykwitów solnych o powierzchni do 5 m²,
- 5) usuwanie zagrzybień ze stropów i ścian poprzez skucie tynku, wyczyszczenie warstwy znajdującej się pod tynkiem drucianą szczotką, użycie preparatu grzybobójczego i odtworzenie warstwy tynku o powierzchni do 2 m²,
- 6) uzupełnianie izolacji termicznej 2m²,

3. W zakresie robót tynkarskich:

- 1) skucie tynków na sufitach, ścianach i płytach balkonów o powierzchni do 6 m²,
- 2) uzupełnienie tynków na sufitach, ścianach i płytach balkonów o powierzchni do 6 m².

4. W zakresie okładzin ceramicznych:

- 1) naprawa posadzki cementowej z zatarciem o powierzchni do 5 m²,
- 2) wymiana stopni obłożonych masą lastrykową do 2 stopni, oraz naprawa stopni lub posadzek lastrykowych do 2 punktów,
- 3) wymiana wypraw z płytek ceramicznych na ścianach i posadzkach, wewnątrz i na zewnątrz budynków, o powierzchni do 10 m².

5. W zakresie robót stolarskich:

- 1) uzupełnienie lub wymiana listew przy stolarce budowlanej do 10 mb,
- 2) naprawa lub uzupełnienie elementów drewnianych w obiektach budowlanych i na terenie przyległym do budynków – do 2 sztuk,
- 3) naprawa lub uzupełnienie odeskowania balustrad do 20 m²,
- 4) naprawa lub wymiana ekranów szachtów technicznych na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych do 2 sztuk.

6. W zakresie robót szklarskich:

- 1) uzupełnienie lub wymiana oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej (do 2 m² szkła),
- 2) uzupełnienie lub wymiana oszklenia infrastruktury technicznej szaf i zabudów technicznych tj. szafki licznikowe, tablice informacyjne itp. (do 2 m² szkła),
- 3) montaż nawiewników w stolarce budowlanej do 5 sztuk.

7. W zakresie robót malarskich:

- 1) zamalowanie zacieków (o powierzchni do 5 m²),
- 2) zeszkobanie i zmycie starej farby w pomieszczeniach o powierzchni podłogi do 5 m²,
- 3) przygotowanie podłoża (gruntowanie) wraz z malowaniem powierzchni pionowych i poziomych wewnątrz i na zewnątrz budynków, o powierzchni do 5 m²,
- 4) malowanie znaków poziomych drogowych do 18m² i 5mb
- 5) malowanie farbą olejną stolarki budowlanej, szafek technicznych i ścian do 1 m²,
- 6) zeszkobanie farby z elementów metalowych do 2 m² liczonych w rozwinięciu,
- 7) malowanie farbą olejną nawierzchniową powierzchni metalowych pełnych i ażurowych do 10 m², lub w przypadku obiektów liniowych (np. balustrady) do 20 mb,
- 8) malowanie grzejników do 1 sztuki,
- 9) malowanie rur gazowych, rur kanalizacyjnych itp. (do 10 mb),

8. W zakresie robót ślusarskich:

- 1) wymiana lub uzupełnienie pokryw studzienek w budynkach i na terenie przyległym do budynków (1 pokrywa),
- 2) punktowe spawanie elementów stalowych do 5 punktów, a w przypadku spawu liniowego do 5 mb,
- 3) naprawa lub wymiana elementów krat, balustrad (do 2 m² w rzucie),
- 4) wykonanie obróbek blacharskich w miejscach, o powierzchni do 5 m²,
- 5) naprawa drabin, włazów na dachy, przęseł ogrodzeniowych, balustrad, krat stolarki budowlanej itp. lub ewentualna wymiana poszczególnych ich elementów, w obiektach budowlanych i na terenie przyległym do nich (2 sztuki),

- 6) uzupełnianie wycieraczek i skrobaczek do obuwia przed klatkami a także wewnątrz klatek schodowych (do 2 sztuk),
- 7) montaż lub wymiana tablic administracyjnych, numerów administracyjnych budynków i klatek schodowych oraz pionowych znaków drogowych (do 2 sztuk),
- 8) naprawa drzwiczek, wnęk i szafek lub montaż nowych, w obiektach budowlanych i terenie przyległym (do 2 sztuk),
- 9) naprawa, uzupełnienie lub wymiana elementów małej architektury (2 sztuki),
- 10) wymiana lub rozwinięcie siatki ogrodzeniowej, powierzchnia do 10 m²,
- 11) wymiana wkładek bębnekowych, zamków i dorabianie kluczy do zamków różnego typu.

9. W zakresie robót dekarских:

- 1) naprawa lub wymiana pokrycia dachowego z blachy do 3 m²,
- 2) naprawa pokrycia dachowego z papy o powierzchni do 5 m²,
- 3) wymiana wywiewek kanalizacyjnych do 5 szt.

III. AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć - stan niesprawności obiektu budowlanego lub jego części, uniemożliwiający jego funkcjonowanie lub jego części, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie obiektu lub jego części lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej. Jako awarię należy traktować także każdy stan zagrażający bezpiecznemu użytkowaniu obiektu lub mogący wpływać na pogorszenie stanu technicznego obiektu.

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku nie później jak do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) przystąpienia do usunięcia awarii w ciągu 6 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 3) zgłoszenia awarii mogą dokonywać w godzinach pracy ZZM MSWiA pracownicy Wydziału Technicznego ZZM MSWiA, po godzinach pracy ZZM MSWiA lokatorzy lub pracownicy recepcji ZZM MSWiA,
- 4) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego, z pominięciem przypadku z pkt.5
- 5) **w przypadku wystąpienia poważnych awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZZM MSWiA, łącznie z zaangażowaniem do współpracy innych firm koniecznych dla zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.**
- 6) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii.

IV. USTALENIA KOŃCOWE:

- 1) Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające aktualne uprawnienia i kwalifikacje.
- 2) Urządzenia znajdujące się na wyposażeniu budynków należy serwisować zgodnie z zaleceniami producentów i zakresami czynności obsługowych określonych w dokumentacji techniczno-ruchowej danego urządzenia.

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACJI DLA KWATER INTERNATOWYCH ZLOKALIZOWANYCH NA OSIEDLU KABATY W WARSZAWIE

I. Zakres czynności konserwacyjnych dotyczących kwater internatowych:

- 1) stolarki okiennej, oraz ich oszklenia a także okuć i zamków (5 szt.)
- 2) stolarki drzwiowej wewnętrznej i wejściowej, oraz ich oszklenia a także okuć i zamków (5 szt.)
- 3) posadzek, podłóg, wykładzin i okładzin ściennych (3 m²),
- 4) tynków ścian i sufitów, z malowaniem i tapetowaniem (5 m²),
- 5) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, w tym malowanie (2mb i 1szt)
- 6) instalacji wody ciepłej i wody zimnej wraz z armaturą (2mb i 2szt),
- 7) instalacji kanalizacyjnej i urządzeń sanitarnych (1mb i 1szt),
- 8) instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniami i osprzętem (1mb i 3 pkt),
- 9) instalacji telewizyjnej i instalacji domofonowej wraz z osprzętem (1mb i 3 pkt),,
- 10) instalacji gazowej wraz z urządzeniami odbiorczymi (1mb i 3 pkt),,
- 11) kuchni gazowych, kuchni elektrycznych, grzejników wody przepływowej i podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które kwatera internatowa jest wyposażona (2 szt), - w tym odcinków instalacji od zaworów lub zabezpieczeń odcinających dopływ lub odpływ wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji, energii elektrycznej i gazu do lub z kwatery albo od miejsca rozgałęzienia tych instalacji służącego do doprowadzenia lub odprowadzenia poszczególnych mediów do lub z kwatery internatowej (2mb),
- 12) transport mebli i wyposażenia kwater internatowych, wraz z ich wnoszeniem, wynoszeniem, składaniem, montażem, mocowaniem/wieszaniem, podłączeniem (5 szt).

II. AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć - stan niesprawności obiektu budowlanego lub jego części, uniemożliwiający jego funkcjonowanie lub jego części, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie obiektu lub jego części lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej. Jako awarię należy traktować także każdy stan zagrażający bezpiecznemu użytkowaniu obiektu lub mogący wpływać na pogorszenie stanu technicznego obiektu.

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku nie później jak do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) przystąpienia do usunięcia awarii w ciągu 6 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 3) zgłoszenia awarii mogą dokonywać w godzinach pracy ZZM MSWiA pracownicy Wydziału Technicznego ZZM MSWiA, po godzinach pracy ZZM MSWiA lokatorzy lub pracownicy recepcji ZZM MSWiA,
- 4) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego, z pominięciem przypadku z pkt.5
- 5) **w przypadku wystąpienia poważnych awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZZM MSWiA, łącznie z zaangażowaniem do współpracy innych firm koniecznych dla zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.**
- 6) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii.

III. USTALENIA KOŃCOWE:

- 1) Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające aktualne uprawnienia i kwalifikacje.
- 2) Urządzenia znajdujące się na wyposażeniu budynków należy serwisować zgodnie z zaleceniami producentów i zakresami czynności obsługowych określonych w dokumentacji techniczno-ruchowej danego urządzenia.

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACJI W BRANŻY SANITARNEJ NIERUCHOMOŚCI
ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE NA OSIEDLU KABATY PRZY UL DEMBEGO 7, 9 I ZARUBY 10, 12**

UWAGI :

1. Zakres konserwacji instalacji c.o. dotyczy instalacji w budynkach łącznie z lokalami mieszkalnymi.
2. Zakres konserwacji instalacji zimnej wody, ciepłej wody dotyczy instalacji we wszystkich pomieszczeniach budynku łącznie z częścią instalacji w lokalach mieszkalnych do zaworów odcinających od pionu.
3. Zakres konserwacji instalacji gazowej dotyczy instalacji we wszystkich pomieszczeniach budynku łącznie z częścią instalacji w lokalach mieszkalnych do kurka odcinającego gaz od urządzeń gazowych.
4. W zakres konserwacji nie wchodzi odbiorniki w lokalach mieszkalnych (piecyki gazowe, kuchnie gazowe, klimatyzatory),
5. Opaski naprawcze na rury dopuszczalne tylko, jako rozwiązanie krótkotrwałe,

I Zakres stałych czynności konserwacyjnych, wykonywanych przez Wykonawcę, z wyjątkiem kotłowni gazowych – do których czynności określono odrębnie - obejmuje niżej wymienione czynności:

- 1) utrzymanie w stałej sprawności technicznej instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody użytkowej, gazowej, kanalizacyjnej, deszczowej oraz przyłączy kanalizacyjnych do budynków (do pierwszej studzienki kanalizacyjnej za budynkiem),
- 2) przeprowadzenie podstawowej diagnostyki uszkodzonych elementów instalacji i w razie potrzeby transport uszkodzonego elementu do i z serwisu na żądanie Zamawiającego (w promieniu 30 km od miejsca montażu),
- 3) wykonywanie awaryjnych odwodnień pomieszczeń i koniecznych spustów wody (we współpracy z wykonawcą konserwacji kotłowni),
- 4) dokonywania uzupełnienia zładu instalacji c.o. wodą uzdatnioną z beczek, jeśli lokalna SUW jest niesprawna (we współpracy z wykonawcą konserwacji kotłowni). Koszt wody uzdatnionej pokrywa wykonawca konserwacji kotłowni lub instalacji, zależnie od tego, gdzie leżała przyczyna ubytku wody. W przypadkach spornych Zamawiający wskazuje sposób rozliczenia.
- 5) współpraca z serwisem fabrycznym urządzeń zamontowanych w kotłowni /naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne/,
- 6) likwidacja niedogrzewań w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynków,
- 7) uzupełnienie uszkodzonej powłoki farby antykorozyjnej na urządzeniach i rurociągach,
- 8) usuwanie przecieków miejscowych na rurociągach, armaturze, grzejnikach, urządzeniach i osprzęcie z wymianą uszkodzonych: uszczelki; śrubunków; odpowietrzników miejscowych i zaworów,
- 9) likwidacja lokalnych niedrożności instalacji kanalizacyjnej /poziomy, pion/,
- 10) likwidacja zapowietrzeń instalacji co,
- 11) utrzymywanie właściwego ciśnienia w naczyniach w zbiorczych przepływowych oraz sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa wg dtr-k urządzeń,
- 12) usuwanie niedogrzewań budynku poprzez ustalenie właściwego ciśnienia dyspozycyjnego (we współpracy z wykonawcą konserwacji kotłowni),
- 13) korekta regulacji zaworów termostatycznych,
- 14) czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych syfonów, studzienek kanalizacyjnych i rewizji w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- 15) zabezpieczenie zamknięć skrzynek gazowych (zespołów redukcyjnych) i hydrantowych oraz ich oznakowanie,
- 16) konserwacja zaworów odcinających gaz w częściach wspólnych,
- 17) likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodno-kanalizacyjnej, jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 18) okresowa kontrola stanu technicznego pionów i hydrantów ppoż. bez prób specjalistycznych,
- 19) konserwacja stałych urządzeń technicznych będących na terenie administrowanych budynków (hydrofornie), zgodnie z instrukcją obsługi oraz obowiązującymi przepisami,
- 20) konserwacja wentylacji mechanicznej wraz z detektorami systemu GAZEX,
- 21) wymiana uszczelki zaworów instalacji c.o. ciepłej i zimnej wody i hydrantowych w przypadku przecieku.

II Zakres czynności konserwacyjnych, realizowanych według zgłoszonych przez Wykonawcę potrzeb, akceptowanych przez ustalonego Przedstawiciela ZSM MSWiA, w danym m-cu realizacji konserwacji:

- 1) demontaż i montaż przyborów sanitarnych w lokalach,
- 2) udrażnianie wpustów ściekowych studzienek podwórzowych i rur deszczowych bez wykonania robót ziemnych,
- 3) wymiana uszkodzonych pomp obiegowych, armatury, zaworów oraz pozostałych urządzeń kotłowni gazowych /bez kosztów tych urządzeń/, przy czym w obrębie kotłowni czynności te winien wykonywać wykonawca konserwacji kotłowni,
- 4) usuwanie niedogrzewań lokalnych powstałych na skutek niedrożności zaworów grzejnikowych, rozdzielaczy lub ich ewentualną wymianę,
- 5) korekta regulacji zaworów termostatycznych podpionowych lub wymiana kryz do 5 sztuk, przy czym w obrębie kotłowni czynności te winien wykonywać wykonawca konserwacji kotłowni,
- 6) naprawy instalacji c.o. o ograniczonym zakresie, celem utrzymania sprawności technicznej,
- 7) podłączenia, grzejników, urządzeń z ewentualną wymianą rur (piony do jednego pionu – piętra, poziomy – do 5 mb),
- 8) udrożnienie instalacji /poziomy, pionu/: pionu do jednego pionu-piętra, poziomy do 5 mb,
- 9) demontaż i montaż zaworów odcinających od pionów zimnej i ciepłej wody zasilającej lokale mieszkalne,
- 10) demontaż i montaż wodomierzy administracyjnych i lokalowych wraz z plombowaniem,
- 11) uzupełnienie uszkodzonej powłoki antykorozyjnej rurociągów i urządzeń,
- 12) wyłączenie instalacji z eksploatacji po sezonie grzewczym,
- 13) włączenie instalacji do eksploatacji na polecenie Zleceniodawcy i jej zabezpieczenie,
- 14) sprawdzenie drożności wentylacji nawiewno – wywiewnej,
- 15) uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalacje;
- 16) uzupełnienie izolacji termicznej w instalacjach c.o, c.w, z.w,
- 17) demontaż zaworów odcinających od pionów w instalacji ciepłej i zimnej wody,
- 18) spuszczenie na okres zimowy wody z hydrantów ogrodowych,
- 19) wykonywanie napraw lub wymiany zaworów burzowych,
- 20) udrażnianie instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przyłączy do budynków przy użyciu specjalistycznego sprzętu,
- 21) uzupełnianie lub wymiana krętek ściekowych w pomieszczeniach, rewizji pionów kanalizacyjnych,
- 22) wykonanie próby szczelności instalacji gazowej po naprawach awaryjnych,
- 23) wydawanie orzeczenia stanu technicznego kuchni gazowych i elektrycznych,
- 24) sprawdzenie szczelności instalacji gazowej na przyłączy do kotłowni oraz w innych miejscach, jeśli jest podejrzenie nieszczelności,
- 25) sprawdzenie stanu ogólnego kominów spalinowych kotłowni pod względem szczelności mocowania, uszkodzeń mechanicznych, ciągu kominowego,

III. AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć - stan niesprawności obiektu budowlanego lub jego części, uniemożliwiający jego funkcjonowanie lub jego części, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie obiektu lub jego części lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej. Jako awarię należy traktować także każdy stan zagrażający bezpiecznemu użytkowaniu obiektu lub mogący wpływać na pogorszenie stanu technicznego obiektu.

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku nie później jak do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) przystąpienia do usunięcia awarii w ciągu 6 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 3) zgłoszenia awarii mogą dokonywać w godzinach pracy ZSM MSWiA pracownicy Wydziału Technicznego ZSM MSWiA, po godzinach pracy ZSM MSWiA lokatorzy lub pracownicy recepcji ZSM MSWiA,
- 4) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego, z pominięciem przypadku z pkt.5

- 5) w przypadku wystąpienia poważnych awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZZM MSWiA, łącznie z zaangażowaniem do współpracy innych firm koniecznych dla zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.
- 6) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii.

IV. USTALENIA KOŃCOWE:

- 1) Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające aktualne uprawnienia i kwalifikacje.
- 2) Urządzenia znajdujące się na wyposażeniu budynków należy serwisować zgodnie z zaleceniami producentów i zakresami czynności obsługowych określonych w dokumentacji techniczno-ruchowej danego urządzenia.

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACJI KOTŁOWNI GAZOWYCH NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH
W WARSZAWIE NA OSIEDLU KABATY PRZY UL DEMBEGO 7, 9 I ZARUBY 10, 12**

UWAGI :

Opaski naprawcze na rury dopuszczalne tylko, jako rozwiązanie krótkotrwałe,

I. Zakres stałych czynności konserwacyjnych kotłowni gazowych wykonywanych przez Wykonawcę obejmuje niżej wymienione czynności:

- 1) utrzymanie w stałej sprawności technicznej instalacji centralnego ogrzewania (w tym wody kotłowej), zimnej i ciepłej wody użytkowej, gazowej, kanalizacyjnej, deszczowej oraz przyłączy kanalizacyjnych do budynków w zakresie elementów zlokalizowanych w obrębie kotłowni, w tym zlokalizowanych na ścianach przyległych (zespół redukcyjny i rura gazowa)
- 2) utrzymanie w stałej sprawności technicznej urządzeń kotłowni wraz z bieżącą obsługą eksploatacyjną i regulacją (urządzenia automatycznej regulacji, pompy, filtry, odmulacze, armatura odcinająca, regulacyjna, zabezpieczająca oraz pozostałe urządzenia sterujące szczegółowo określone poniżej),
- 3) przeprowadzenie podstawowej diagnostyki uszkodzonych elementów i w razie potrzeby transport uszkodzonego elementu do i z serwisu na żądanie Zamawiającego (w promieniu 30 km od miejsca montażu), np. w przypadku diagnostyki zaworów regulacyjnych z siłownikiem konieczne jest stwierdzenie, czy problem dotyczy siłownika, czy zaworu,
- 4) wykonywanie awaryjnych odwodnień pomieszczenia kotłowni i wymaganych spustów wody (we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji),
- 5) dokonywania uzupełnienia zładu instalacji c.o. wodą uzdatnioną z beczek, jeśli lokalna SUW jest niesprawna. Koszt wody uzdatnionej pokrywa wykonawca konserwacji kotłowni lub instalacji, zależnie od tego, gdzie leżała przyczyna ubytku wody. W przypadkach spornych Zamawiający wskazuje sposób rozliczenia,
- 6) współpraca z serwisem fabrycznym urządzeń zamontowanych w kotłowni /naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne/,
- 7) we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji likwidacja niedogrzewań w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynków
- 8) uzupełnienie uszkodzonej powłoki farby antykorozyjnej na urządzeniach i rurociągach,
- 9) usuwanie przecieków miejscowych na rurociągach, armaturze, urządzeniach i osprzęcie z wymianą uszkodzonych: uszczeltek; śrubunków; odpowietrzników miejscowych i zaworów,
- 10) likwidacja lokalnych niedrożności instalacji kanalizacyjnej i odwodnienia /poziomy, pion/ w obrębie kotłowni,
- 11) we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji likwidacja zapowietrzeń instalacji co,
- 12) utrzymywanie właściwego ciśnienia w naczyniach w zbiorczych przeponowych oraz sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa wg dtr-k urządzeń,
- 13) raz w roku weryfikacja i ustawienie ciśnienia w naczyniach w zbiorczych przeponowych oraz sprawdzenie działania - uprzednio sprawdzonych przez Wykonawcę- zaworów bezpieczeństwa, które winno odbyć się w ciągu maksymalnie 4 godzin w godzinach 7.00-15.00, w dni robocze terminie ustalonym przez Zamawiającego, wraz z przedstawicielem Zamawiającego. Wykonawca winien przygotować kotłownię do przeglądu w celu jego sprawnego przeprowadzenia,
- 14) usuwanie niedogrzewań budynku poprzez ustalenie właściwego ciśnienia dyspozycyjnego,
- 15) korekta regulacji zaworów termostatycznych (kotłownia),
- 16) czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych syfonów, studzienek kanalizacyjnych i rewizji w pomieszczeniu kotłowni,
- 17) zabezpieczenie związanych z kotłownią zamknięć skrzynek gazowych (zespołów redukcyjnych) oraz ich oznakowanie,
- 18) konserwacja zaworów odcinających gaz związanych z kotłownią ,
- 19) konserwacja stałych urządzeń technicznych będących na terenie kotłowni, zgodnie z instrukcją obsługi oraz obowiązującymi przepisami,
- 20) konserwacja i przeglądy systemu GAZEX dla kotłowni,
- 21) wymiana uszczeltek zaworów instalacji c.o. ciepłej i zimnej wody i hydrantowych w przypadku przecieku (kotłownia).

II. Zakres czynności konserwacyjnych, realizowanych według zgłoszonych przez Wykonawcę potrzeb, akceptowanych przez ustalonego Przedstawiciela ZZM MSWIA, w danym m-cu realizacji konserwacji:

- 1) wymiana uszkodzonych pomp obiegowych, armatury, zaworów oraz pozostałych urządzeń kotłowni gazowych /bez kosztów tych urządzeń/,
- 2) korekta regulacji zaworów termostatycznych podpionowych lub wymiana kryz do 5 sztuk,
- 3) miejscowe naprawy rurociągów instalacji c.o. / wody kotłowej
- 4) podłączenia urządzeń z ewentualną wymianą rur (do 5 mb),
- 5) udrożnienie instalacji do 5 mb,
- 6) uzupełnienie uszkodzonej powłoki antykorozyjnej rurociągów i urządzeń,
- 7) wyłączenie instalacji z eksploatacji po sezonie grzewczym,
- 8) włączenie instalacji do eksploatacji na polecenie Zleceniodawcy i jej zabezpieczenie,
- 9) sprawdzenie drożności wentylacji nawiewno – wywiewnej (o ile występuje),
- 10) sprawdzenie drożności kanalizacji odwadniającej pomieszczenie kotłowni, czyszczenie studzienki schładzającej,
- 11) uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację;
- 12) uzupełnienie izolacji termicznej w instalacjach,
- 13) demontaż zaworów odcinających od pionów w instalacji ciepłej i zimnej wody,
- 14) spuszczenie na okres zimowy wody z hydrantów ogrodowych (o ile wykonuje się to z kotłowni),
- 15) udrażnianie instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przyłączy do budynków przy użyciu specjalistycznego sprzętu (o ile dotyczy to kotłowni)
- 16) uzupełnianie lub wymiana krutek ściekowych w pomieszczeniach, rewizji pionów kanalizacyjnych (o ile dotyczy to kotłowni)
- 17) wykonanie próby szczelności instalacji gazowej po naprawach awaryjnych (o ile dotyczy to kotłowni),
- 18) sprawdzenie szczelności instalacji gazowej na przyłączy do kotłowni oraz w innych miejscach, jeśli jest podejrzenie nieszczelności (o ile dotyczy to kotłowni),
- 19) sprawdzenie stanu ogólnego kominów spalinowych kotłowni pod względem szczelności mocowania, uszkodzeń mechanicznych, ciągu kominowego,

III. Wykaz szczegółowych czynności konserwacyjnych realizowanych w kotłowniach gazowych¹⁾:

Do zadań Wykonawcy należy utrzymanie w stałej sprawności technicznej urządzeń kotłowni wraz z bieżącą obsługą eksploatacyjną i regulacją (urządzenia automatycznej regulacji, pompy, filtry, odmulacze, armatura odcinająca, regulacyjna, zabezpieczająca oraz pozostałe urządzenia sterujące szczegółowo określonych poniżej). W zakres powyższego wchodzi w szczególności przeprowadzenie podstawowej diagnostyki uszkodzonych elementów i w razie potrzeby transport uszkodzonego elementu do i z serwisu na żądanie Zamawiającego (w promieniu 30 km od miejsca montażu), np. w przypadku diagnostyki zaworów regulacyjnych z siłownikiem konieczne jest stwierdzenie, czy problem dotyczy siłownika, czy zaworu.

Lp.	Zakres czynności *
1.	Kontrola temperatury zasilania instalacji c.o.
2.	Kontrola temperatury zasilania instalacji c.w.u.
3.	Kontrola temperatury powrotu instalacji c.o.
4.	Kontrola temperatury powrotu instalacji c.w.u.
5.	Regulacja temp. Instalacji c.o.
6.	Regulacja temp. Instalacji c.w.u.
7.	Kontrola stanu wody w instalacji c.o. (dopełnienie)
8.	Kontrola stanu wody w instalacji c.w.u. (dopełnienie)
9.	Kontrola stanu urządzenia stabilizującego c.o., w tym zawiera się ustawienie ciśnienia w naczyniu wzbiorczym po jego opróżnieniu, co należy wykonać podczas przeglądu wiosennego lub częściowej.

10.	Kontrola stanu urządzenia stabilizującego c.w.u.
11.	Sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa c.o.
12.	Sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa c.w.u
13.	Sprawdzanie zaworów kulowych – otwarcie/zamknięcie
14.	Sprawdzanie zaworów grzybkowych (dławice)
15.	Sprawdzanie działania pomp obiegowych c.o. (przełączanie)
16.	Sprawdzanie działania pomp obiegowych c.w.u. (przełączanie)
17.	Kontrola ciśnienia dyspozycyjnego w instalacji c.o.
18.	Kontrola ciśnienia dyspozycyjnego w instalacji c.w.u.
19.	Kontrola szczelności i drożności przewodów spalinowych
20.	Sprawdzenie stanu filtrów siatkowych
21.	Czyszczenie filtrów siatkowych
22.	Kontrola stanu odmulaczy i ich czyszczenie
23.	Sprawdzenie działania zaworów zwrotnych
24.	Sprawdzenie działania rozdzielni elektrycznej
25.	Czyszczenie powierzchni płomieniówek i zawirowywaczy
26.	Regulacja palników oraz armatury gazowej przed palnikiem
27.	Kontrola parametrów wody w obiegu grzejnym, a w szczególności obowiązkowe badania twardości wody w instalacji c.o. (przez co należy także rozumieć zład obiegu kotłowym) dwa razy w sezonie grzewczym i po każdym większym dopelnieniu zładu
28.	Kontrola działania regulatorów elektronicznych
29.	Sprawdzanie nastaw w regulatorze elektronicznym (korekta)
30.	Kontrola liczników ciepła
31.	Kontrola czujników temperatury i ciśnienia
32.	Kontrola poprawności działania zaworów regulacyjnych trójdrogowych
33.	Jeśli SUW jest sprawna w chwili zawarcia umowy: kontrola poprawności działania urządzeń stacji uzdatniania wody, w tym uzupełnianie soli, wymiana złoza filtrów
34.	Wykonywanie analizy spalin kotłów
35.	Sprawdzenie działania STB
36.	Sprawdzenie działania STW
37.	Kontrola stanu wody w zasobnikach c.w.u.
38.	Kontrola i udrożnienie automatycznych odpowietrzników
39.	Kontrola stanu technicznego tablicy sterującej kotłownią / sterownika kotła
40.	Sprawdzenie drożności kanalizacji odwadniającej pomieszczenie kotłowni, czyszczenie studzienki schładzającej
41.	Sprawdzenie drożności i wydajności wentylacji nawiewno - wywiewnej

42.	Kontrola i naprawa termoizolacji rur
43.	Sprawdzenie zadziałania zabezpieczenia od minimalnego poziomu wody w kotle
44.	Kontrola szczelności instalacji gazowej na przyłączy do kotłowni
45.	Sprawdzenie zadziałania systemu zabezpieczającego GAZEX
46.	Sprawdzenie szczelności przewodów spalinowych i działanie wyczystki wraz z odprowadzeniem skroplin, sprawdzenie stanu ogólnego przewodów spalinowych w kotłowni, ciągu kominowego,
47.	Sprawdzenie oleju w tulejach termometrycznych
48.	Dbanie o porządek w pomieszczeniu kotłowni

⁾ Ponadto należy wykonywać wszystkie inne czynności, które są konieczne do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika budynku oraz niezawodności dostaw ciepła.

Przeglądy wymienione wyżej należy realizować:

Zgodnie z DTR-kami urządzeń i zasadami wiedzy technicznej.

Przed rozpoczęciem każdego sezonu grzewczego należy wykonać wszystkie w/w czynności konserwacyjne, jako tzw. **przeгляд jesienny – do dnia 15 września**. W przypadku podpisania umowy na konserwację po tym terminie Zamawiający wyznaczy inny najbliższy termin.

Wszystkie w/w czynności należy powtórnie powtórzyć po zakończeniu sezonu grzewczego, jako tzw. **przeгляд wiosenny – do dnia 15 czerwca**.

Przeгляд jesienny i wiosenny należy wykonać w obecności przedstawiciela Zamawiającego, o ile zażąda on takiej obecności i potwierdzić protokołem z zakresu wykonanego przeglądu, skierowanym do Wydziału Technicznego ZSM MSWiA. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli jakości wykonania przeglądu we wskazanych przez siebie terminach, a Wykonawca jest zobowiązany do czynnego uczestnictwa w takiej kontroli, np. demontażu wkładu filtracyjnego celem okazania stanu po oczyszczeniu.

Raz w roku wymagana jest weryfikacja i ustawienie ciśnienia w naczyniach w zbiorczych przeponowych oraz sprawdzenie działania - uprzednio sprawdzonych przez Wykonawcę- zaworów bezpieczeństwa wraz z przedstawicielem Zamawiającego, co należy wykonać w terminie ustalonym przez Zamawiającego. Wykonawca winien przygotować kotłownię gazowe do przeglądu w celu sprawnego przeprowadzenia w/w czynności, tak aby dla pojedynczej kotłowni gazowej nie był przekroczony 0,5 godzinny czas sprawdzenia, w godzinach 8.00-14.00.

IV. AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć - stan niesprawności obiektu budowlanego lub jego części, uniemożliwiający jego funkcjonowanie lub jego części, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie obiektu lub jego części lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej. Jako awarię należy traktować także każdy stan zagrażający bezpiecznemu użytkowaniu obiektu lub mogący wpływać na pogorszenie stanu technicznego obiektu.

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku nie później jak do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) przystąpienia do usunięcia awarii w ciągu 6 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 3) zgłoszenia awarii mogą dokonywać w godzinach pracy ZSM MSWiA pracownicy Wydziału Technicznego ZSM MSWiA, po godzinach pracy ZSM MSWiA lokatorzy lub pracownicy recepcji ZSM MSWiA,
- 4) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego, z pominięciem przypadku z pkt.5
- 5) **w przypadku wystąpienia poważnych awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie**

zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZZM MSWiA, łącznie z zaangażowaniem do współpracy innych firm koniecznych dla zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.

- 6) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii.

V USTALENIA KOŃCOWE:

- 1) Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające aktualne uprawnienia i kwalifikacje.
- 2) Urządzenia znajdujące się na wyposażeniu budynków należy serwisować zgodnie z zaleceniami producentów i zakresami czynności obsługowych określonych w dokumentacji techniczno-ruchowej danego urządzenia.

**ZAKRES CZYNNOŚCI BIEŻĄCEJ KONSERWACJI W BRANŻY ELEKTRYCZNEJ NIERUCHOMOŚCI
ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE NA OSIEDLU KABATY PRZY UL DEMBEGO 7, 9 I ZARUBY 10, 12**

I Konserwacji podlegają:

- 1) złącza kablowe zasilania budynku,
- 2) instalacja odgromowa i połączeń wyrównawczych,
- 3) tablice i rozdzielnie elektryczne,
- 4) tablice licznikowe – administracyjne,
- 5) wewnętrzna instalacja oświetleniowa 230V i 24V (łącznie z instalacją w lokalach mieszkalnych – bez osprzętu elektrycznego),
- 6) oświetlenie zewnętrzne, oświetlenie terenu,
- 7) instalacja gniazd wtykowych 230V i 400V w częściach wspólnych – łącznie z osprzętem elektrycznym,
- 8) instalacje teletechniczne – zasilanie domofonów – wzmacniaczy anten, telewizyjnych,
- 9) instalacja monitoringu (Zaruby 15),
- 10) instalacja wentylacji mechanicznej garaży wraz z systemem wykrywania nadmiernego stężenia gazów spalinowych (centrala typu GAZEX detektorami tlenku węgla).

II Zakres stałych czynności konserwacji bieżącej, wykonywanych przez Wykonawcę, obejmuje niżej wymienione czynności:

1. Przegląd złącz i zasilania obiektu (nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu na każdym obiekcie):

- 1) sprawdzenie właściwego zamknięcia złączy,
- 2) sprawdzenie obudowy złączy (uszkodzenia mechaniczne),
- 3) ewentualne uszkodzenia złącz zgłaszać do Zakładu Energetycznego i administracji.

2. Przegląd instalacji odgromowej i połączeń wyrównawczych (raz w miesiącu):

- 1) sprawdzenie ciągłości zwodów pionowych i przewodów odprowadzających,
- 2) sprawdzenie połączeń z uziomem otokowym,
- 3) sprawdzenie zamocowań zwodów na dachu i ścianach obiektu,
- 4) sprawdzenie złączy kontrolnych,
- 5) sprawdzenie ciągłości połączeń wyrównawczych (szczególnie w kotłowniach).
- 6) sprawdzenie oraz naprawa korozji na elementach instalacji odgromowej

3. Przegląd tablic i rozdzielni elektrycznych (raz w tygodniu):

- 1) sprawdzenie zamknięcia tablic elektrycznych,
- 2) sprawdzenie podłączenia metalowych obudów pod uziemienie,
- 3) sprawdzenie obudowy tablic, konstrukcji i osłon,
- 4) sprawdzenie podłączenia końcówek przewodów pod listwy i zaciski,
- 5) sprawdzenie wszystkich zainstalowanych zabezpieczeń (w tym główek bezpieczników topikowych),
- 6) sprawdzenie próbnikiem zabezpieczeń nadmiarowo- prądowych, oraz wymiana uszkodzonych zabezpieczeń
- 7) sprawdzenie i symulacja zabezpieczeń automatycznych (wyłączniki różnicowo – prądowe), oraz wymiana uszkodzonych zabezpieczeń
- 8) sprawdzenie wyłączników głównych i przeciwpożarowych,
- 9) sprawdzenie styczników, zabezpieczeń termicznych (właściwe ustawienia).

4. Przegląd tablic licznikowych (raz w miesiącu):

- 1) sprawdzenie zamknięcia tablic,
- 2) sprawdzenie zabezpieczeń przedlicznikowych,
- 3) sprawdzenie stanu plomb liczników energii elektrycznej (administracyjnych).

5. Przegląd wewnętrznej instalacji oświetleniowej (raz w tygodniu):

- 1) sprawdzenie ciągłości żył oraz stanu izolacji przewodów,
- 2) przegląd opraw oświetleniowych oraz źródeł światła, wymiana niesprawnych źródeł światła (np: żarówki, świetlówki, i.t.d.)

- 3) przegląd zabezpieczeń, styczników, przycisków, łączników, wyłączników, zegarów, automatów oraz ich zamocowań, czyszczenie kloszy, wyłączników zmierzchowych

6. Przegląd oświetlenia zewnętrznego (raz w tygodniu):

- 1) sprawdzenie tabliczek w słupach oświetleniowych,
- 2) sprawdzenie zabezpieczeń, styczników, zegarów, wyłączników i automatów oraz ich zamocowań,
- 3) sprawdzenie zamocowania opraw na słupach, wysięgnikach, elewacji,
- 4) sprawdzenie opraw i źródeł światła,
- 5) przegląd słupów oświetleniowych (powłoka malarska, osadzenie itp.),
- 6) czyszczenie kloszy,

7. Przegląd instalacji gniazd wtykowych w częściach wspólnych budynku 230V i 400V (raz w tygodniu):

- 1) sprawdzenie gniazd wtykowych pod względem uszkodzeń mechanicznych,
- 2) sprawdzenie próbnikiem czy gniazda są pod napięciem,
- 3) sprawdzenie zamocowania gniazd

8. Instalacja teletechniczna – domofon:

- 1) konserwacja instalacji domofonowej, usuwanie usterek,
- 2) regulacja układów elektronicznych,
- 3) zapobieganie występowaniu usterek w trakcie eksploatacji instalacji domofonowej,
- 4) konserwacja okablowania,
- 5) naprawa uszkodzonych zaczepek elektromagnetycznych,
- 6) dokonywanie zmian w zaprogramowaniu systemu zgodnie z wymaganiami zamawiającego, np. zmiany kodów dostępu, zmiany uprawnień poszczególnych użytkowników systemu, regulacje akustyki itp.,
- 7) okresowe przeglądy i testy systemu.

9. Instalacja wentylacji mechanicznej garaży wraz z systemem wykrywania nadmiernego stężenia gazów spalinowych (centrali i detektorów):

- 1) utrzymanie w sprawności technicznej instalacji mechanicznej wentylacji garaży, w tym:
 - a. przewodów stalowych (rurociągów),
 - b. wentylatorów wyciągowych,
 - c. klap przeciwpożarowych,
 - d. sterowania i automatyki systemem GAZEX,
- 2) dokonywanie kontroli stanu smarowania łożysk mechanicznych wentylatorów wyciągowych, usunięcie śladów korozji elementów metalowych,
- 3) sprawdzenie styków i połączeń silników wentylatorów oraz rozdzielnic zasilająco sterującej,
- 4) kontrola prawidłowości działania klap przeciwpożarowych – co najmniej raz na pół roku,
- 5) okresowe usunięcie kurzu z osłony sensora na płycie czołowej poprzez odkurzenie,
- 6) okresowa kontrola działania systemu detektorów tlenu węgla (kalibracja, sprawdzenie baterii).
- 7) Wykonywanie obowiązkowych okresowych przeglądów stanu technicznego potwierdzonych protokołem z zadziałania systemu GAZEX znajdującego się na wyposażeniu podziemnych garaży w budynkach mieszkalnych oraz systemu GAZEX - wykrywania nadmiernego stężenia metanu, znajdującego się na wyposażeniu lokalnych kotłowni w obecności **Zamawiającego**.

III Zakres czynności konserwacji bieżącej realizowanej według zgłoszonych przez Wykonawcę potrzeb, akceptowanych przez ustalonego Przedstawiciela ZSM MSWIA, w danym m-cu realizacji konserwacji:

- 1) wymiana tablic elektrycznych w częściach wspólnych oraz tablic lokalowych,
- 2) wymiana i montaż odcinków instalacji wewnętrznej obwodów jednofazowych do 15m i obwodów trójfazowych do 10 m,
- 3) wymian i montaż lamp oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego na budynkach,
- 4) wymiana podstaw bezpiecznikowych topikowych oraz bezpieczników automatycznych,
- 5) wymiana wyłączników głównych w budynkach mieszkalnych,
- 6) montaż i demontaż podliczników administracyjnych,
- 7) wykonywanie podłączeń rozdzielni budowlanych,
- 8) wymiana styczników i przekaźników, wyłączników zmierzchowych oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego,

- 9) wykonywanie opisów tablic, rozdzielni, wyłączników głównych,
- 10) wymiana wyłączników awaryjnego wyłączenia instalacji,
- 11) konserwacja słupów oświetlenia zewnętrznego – malowanie,
- 12) wykonywanie pomiarów elektrycznych montowanych odcinków instalacji elektrycznej,
- 13) uzupełnienia zamknięć tablic i skrzynek licznikowych,
- 14) montaż i demontaż odcinków zwodów poziomych i pionowych,
- 15) wymiana zacisków połączeniowych w instalacji piorunochronnej.

IV UWAGI OGÓLNE:

- 1) Konserwacja dotyczy instalacji elektrycznych i teletechnicznych we wszystkich pomieszczeniach budynków oprócz lokali mieszkalnych (w lokalach tylko tablice mieszkaniowe);
- 2) Zabrania się wykonywania jakichkolwiek napraw instalacji elektrycznych przez jednego konserwatora (brygada co najmniej dwuosobowa);
- 3) Po stwierdzeniu niesprawności jakiegokolwiek elementu instalacji (przewody, osprzęt, oprawy, źródła światła itp.) podlega on niezwłocznej wymianie na nowy.
- 4) Każdorazowo po wymianie elementu instalacji (przewody, gniazda, zabezpieczenia) należy wykonywać pomiary danego obwodu lub tablicy i sporządzać protokół pomiarowy;
- 5) W przypadku konieczności napraw w tablicach plombowanych przez ZE wszelkie prace należy wykonywać w porozumieniu z ZE oraz dopilnować ich ponownego zaplombowania.

V. AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć - stan niesprawności obiektu budowlanego lub jego części, uniemożliwiający jego funkcjonowanie lub jego części, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie obiektu lub jego części lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej. Jako awarię należy traktować także każdy stan zagrażający bezpiecznemu użytkowaniu obiektu lub mogący wpływać na pogorszenie stanu technicznego obiektu. W przypadku instalacji elektrycznej jako awarię należy traktować także brak oświetlenia wewnątrz budynków.

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku nie później jak do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) przystąpienia do usunięcia awarii w ciągu 6 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 3) zgłoszenia awarii mogą dokonywać w godzinach pracy ZMZ MSWiA pracownicy Wydziału Technicznego ZMZ MSWiA, po godzinach pracy ZMZ MSWiA lokatorzy lub pracownicy recepcji ZMZ MSWiA,
- 4) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego, z pominięciem przypadku z pkt.5
- 5) **w przypadku wystąpienia poważnych awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZMZ MSWiA, łącznie z zaangażowaniem do współpracy innych firm koniecznych dla zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.**
- 6) zgłaszanie i wnioskowanie o wykonanie niezbędnych prac remontowych, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii,

VI USTALENIA KOŃCOWE:

- 1) Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające aktualne uprawnienia i kwalifikacje.
- 2) Urządzenia znajdujące się na wyposażeniu budynków należy serwisować zgodnie z zaleceniami producentów i zakresami czynności obsługowych określonych w dokumentacji techniczno-ruchowej danego urządzenia.