

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH I NAPRAW BIEŻĄCYCH W BRANŻY
OGÓLNOBUDOWLANEJ
NIERUCHOMOŚCI USYTUOWANYCH W WARSZAWIE**

I Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących wykonywanych przez Wykonawcę, w danym m-cu realizacji umowy, 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, w tym pasów podrynnowych,
- 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 lodu,
- 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 lub podbitej kostki brukowej o powierzchni do 10 m², w razie potrzeby usuwanie korzeni,
- 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 na bezpieczeństwo mieszkańców i/lub mogą przyczynić się do wystąpienia katastrofy lub awarii budynku

II Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących, w danym m-cu realizacji umowy, których realizacja wymaga akceptacji Przedstawiciela ZZM MSWIA:

1. W zakresie robót żelbetowych i murarskich:

- 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.
- 7) naprawa elementów betonowych/żelbetowych wraz z odkuciem, oczyszczeniem i zabezpieczeniem odkrytego zbrojenia do 5 elementów żelbetowych,
- 8) naprawa i uzupełnienie wylewki betonowej wraz z zabezpieczeniem żywicą do 5 m²,

9) szlifowanie powierzchni betonowych do 10 m², w tym czyszczenie z nalotów, grzybów itd.

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) wymiana lub uzupełnianie izolacji termicznej 2m², piankowanie

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,
- 3) wymiana lub uzupełnienie warstw wypraw elewacyjnych do 3 m²,
- 4) wymiana i montaż narożników, kątowników, kapinosów, listew przyściennych, korytek, tras kablowych itp. do 6 mb.

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) układanie, wymiana wypraw z płytek ceramicznych na ścianach, posadzkach, schodach, wewnątrz i na zewnątrz budynków, o powierzchni do 10 m².

5. W zakresie robót stolarskich:

- 1) uzupełnienie lub wymiana listew przy stolarnie 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 stolarnie budowlanej do 5 sztuk.

7. W zakresie robót malarskich:

- 1) zamalowanie zacieków (o powierzchni do 5 m²),
- 2) zeskrobanie 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) zeskrobanie 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 bębnowych, 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.,
- 4) montaż siatek i innych zabezpieczeń przeciwko ptakom,

III AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć – stan obiektu budowlanego, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie jego całości lub jego części. 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) niezwłocznego przystąpienia do usunięcia awarii jednak nie później niż 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 ZSM 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 KONSERWACYJNYCH I NAPRAW BIEŻĄCYCH DLA KWATER INTERNTOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

I Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących, w danym m-cu realizacji umowy, dotyczących kwater internatowych obejmuje konserwację i naprawę bieżącą:

- 1) stolarki okiennej, oraz ich oszklenia a także okuć i zamków (do 5 szt.),
- 2) stolarki drzwiowej wewnętrznej i wejściowej, oraz ich oszklenia a także okuć i zamków (do 5 szt.)
- 3) posadzek, podłóg, wykładzin i okładzin ściennych (do 3 m²),
- 4) tynków ścian i sufitów, z malowaniem i tapetowaniem (do 5 m²),
- 5) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, w tym malowanie (kolejno do 2 mb, 1 szt., 3 m²),
- 6) instalacji wody ciepłej i wody zimnej (do 2 mb),
- 7) instalacji kanalizacyjnej (do 1 mb),
- 8) instalacji elektrycznej (kable i przewody do 2 mb) wraz z zabezpieczeniami, osprzętem i źródłami światła rozumianymi jako oprawa lub żarówka (do 5 szt.),
- 9) instalacji telewizyjnej i instalacji domofonowej wraz z osprzętem i centralą (kolejno do 1 mb i 3 pkt),
- 10) instalacji gazowej (do 1 mb),
- 11) kuchni gazowych, kuchni elektrycznych, wanien, brodzików, muszli ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych/natryskowych oraz innych urządzeń sanitarnych w które kwatery internatowe są wyposażone - 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, w tym:
 - a) wykonanie, wymiana, uzupełnienie uszczelnienia brodzików i kabin prysznicowych, dotyczy także izolacji przeciwwodnej i taśm,
 - b) demontaż i montaż wodomierzy lokalowych, zaworów odcinających od pionów zimnej i ciepłej wody (do 2 szt.);
 - c) wymiana baterii umywalkowych, zlewozmywakowych, prysznicowych, wannowych, umywalek (do 2 szt.);
 - d) wymiana syfonów, wężyków (połączeń elastycznych), zaworów odcinających łazienkowych osprzęt itp.(do 15 szt.),
 - e) wymiana ustępów lub naprawa dolnopłuków, elementów mechanicznych itp.(2 szt. dla całościowych wymian, w pozostałym zakresie do 5 szt.),
 - f) udrożnienie i uszczelnienie połączeń odpływów od urządzeń sanitarnych do pionu;
 - g) likwidacja przecieków na instalacji wodociągowej (uszczelnianie zaworów, złączek, głowic baterii itp);
- 12) transport mebli i wyposażenia kwater internatowych, wraz z ich demontażem, wnoszeniem, wynoszeniem, składaniem i utylizacją, montażem, mocowaniem/wieszaniem, podłączeniem (do 5 szt.).

II AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć – stan obiektu budowlanego, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie jego całości lub jego części. 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) niezwłocznego przystąpienia do usunięcia awarii jednak nie później niż 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 ZSM 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 KONSERWACYJNYCH I NAPRAW BIEŻĄCYCH W BRANŻY SANITARNEJ NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

UWAGI :

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

I Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących wykonywanych przez Wykonawcę, w danym m-cu realizacji umowy (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, wraz demontażem i montażem (w promieniu 40 km od miejsca montażu),
- 3) wykonywanie awaryjnych odwodnień pomieszczeń i koniecznych spustów wody (we współpracy z wykonawcą konserwacji kotłowni lub wykonawcami robot budowlanych w budynku),
- 4) dokonywanie 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) wymiana lub dołożenie odcinków ruraru bez względu na rodzaj instalacji i materiału z którego jest wykonana, do 5 mb,
- 10) likwidacja lokalnych niedrożności instalacji kanalizacyjnej (poziomy, pion),
- 11) likwidacja zapowietrzeń instalacji co,
- 12) utrzymywanie właściwego ciśnienia w naczyniach zbiorczych przeponowych oraz sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa wg DTR-ki urządzeń,
- 13) usuwanie niedogrzewań budynku poprzez ustalenie właściwego ciśnienia dyspozycyjnego (we współpracy z wykonawcą konserwacji kotłowni),
- 14) korekta regulacji zaworów termostatycznych,
- 15) czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych syfonów, studzienek kanalizacyjnych i rewizji w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- 16) dozór i naprawa zamknięć skrzynek gazowych (zespołów redukcyjnych) i hydrantowych oraz ich oznakowanie i malowanie, a także naprawa skrzynek,
- 17) konserwacja zaworów odcinających gaz w częściach wspólnych,
- 18) likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodno-kanalizacyjnej, jak również na przyborach zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- 19) okresowa kontrola stanu technicznego pionów bez prób specjalistycznych,
- 20) konserwacja stałych urządzeń technicznych będących na terenie administrowanych budynków (hydrofornie), zgodnie z instrukcją obsługi oraz obowiązującymi przepisami,

21) wymiana uszczeliek zaworów instalacji: c.o., ciepłej i zimnej wody i hydrantowej - w przypadku przecieku.

II Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących, w danym m-cu realizacji umowy, których realizacja wymaga akceptacji Przedstawiciela ZSM MSWiA:

- 1) demontaż i montaż przyborów sanitarnych w lokalach,
- 2) udrażnianie wpustów odwadniających, studni kanalizacyjnych, rur kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 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 wraz z ich ewentualną wymianą,
- 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) podłączenie lub wymiana grzejników, urządzeń z ewentualną wymianą rur (piony do jednego pionu – piętra, poziomy – do 5 mb),
- 8) udrożnienie instalacji (poziomy, piony): piony do jednego pionu-piętra, poziomy do 5 mb,
- 9) wymiana 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 (w tym udrażnianie),
- 15) uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalacje;
- 16) uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej,
- 17) demontaż zaworów odcinających od pionów w instalacji ciepłej i zimnej wody,
- 18) spuszczenie na okres zimowy wody z hydrantów/zaworów 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 kraterów ściekowych w pomieszczeniach, rewizji pionów kanalizacyjnych,
- 22) wykonanie próby szczelności instalacji gazowej po naprawach awaryjnych,
- 23) sprawdzenie szczelności instalacji gazowej na przyłączy do kotłowni oraz w innych miejscach, jeśli jest podejrzenie nieszczelności,
- 24) sprawdzenie stanu ogólnego kominów spalinowych kotłowni pod względem szczelności mocowania, uszkodzeń mechanicznych, ciągu kominowego, wraz z niezbędnymi naprawami w tym kamerowanie.

III AWARIE:

Jako awarię należy rozumieć – stan obiektu budowlanego, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie jego całości lub jego części. 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) niezwłocznego przystąpienia do usunięcia awarii jednak nie później niż 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 ZSM 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 KONSERWACYJNYCH I NAPRAW BIEŻĄCYCH KOTŁOWNI GAZOWYCH NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

UWAGI :

Opaski naprawcze na rury dopuszczalne tylko, jako rozwiązanie krótkotrwałe,

I Zakres czynności konserwacyjnych gazowych i napraw bieżących wykonywanych przez Wykonawcę, w danym m-cu realizacji umowy, obejmuje niżej wymienione czynności:

- 1) utrzymanie w stałej sprawności technicznej instalacji centralnego ogrzewania (w tym obiegu 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 40 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, pionowy) 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 wzbiornych przeponowych oraz sprawdzenie działania - uprzednio sprawdzonych przez Wykonawcę - zaworów bezpieczeństwa,
- 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) wymiana uszczeltek zaworów instalacji: c.o. ciepłej i zimnej wody i hydrantowych - w przypadku przecieku (kotłownia).

II Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących, w danym m-cu realizacji umowy, których realizacja wymaga akceptacji Przedstawiciela ZSM MSWIA:

- 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 kratak 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 wraz z niezbędnymi naprawami,

III Wykaz szczegółowych czynności konserwacyjnych i napraw bieżących realizowanych w kotłowniach gazowych^{*)}:

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 40 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. (ciśnienie, barwa, itp.)
9.	Kontrola stanu urządzenia stabilizującego c.o., w tym zawiera się ustawienie ciśnienia w naczyniu wzbiórczym po jego opróżnieniu, co należy wykonać podczas przeglądu wiosennego lub częściowej.
10.	Kontrola stanu urządzenia stabilizującego ciśnienie w 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, palników, filtrów, elektrody jonizacyjnej i zapłonowej itp. - zależnie od potrzeb, niemniej niż raz w roku, wraz z niezwłocznym przekazaniem protokołu Zamawiającemu. Powiadomić Zamawiającego o terminie przeprowadzenia ww. czynności z tygodniowym wyprzedzeniem.
26.	Regulacja palników oraz armatury gazowej przed palnikiem - zależnie od potrzeb, niemniej niż raz w roku, wraz z niezwłocznym przekazaniem protokołu Zamawiającemu. Powiadomić Zamawiającego o terminie przeprowadzenia ww. czynności z tygodniowym wyprzedzeniem.
27.	Kontrola parametrów wody w obiegu grzeijnym, 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 wraz z interpretacją otrzymanych wyników
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.	Udostępnianie pomieszczeń dla osób sprawdzających system 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 urzędzeń 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 (chyba, że zrezygnuje on z prawa do udziału w takim przeglądzie) i potwierdzić zakres wykonanego przeglądu protokołem, przesłanym do Wydziału Technicznego ZZM 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.

Minimum 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. W tym samym czasie należy również wykonać wszystkie czynności z poz. 25 z tabeli powyżej (czyszczenie kotłów). Wykonawca winien przygotować kotłownię gazowe do przeglądu w celu sprawnego przeprowadzenia odbioru 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 obiektu budowlanego, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie jego całości lub jego części. 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) niezwłocznego przystąpienia do usunięcia awarii jednak nie później niż 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.

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 KONSERWACYJNYCH I BIEŻĄCEJ NAPRAWY JI W BRANŻY ELEKTRYCZNEJ NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

I Konserwacji i naprawom bieżącym 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 wentylacji mechanicznej garaży

II Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących wykonywanych przez Wykonawcę, w danym m-cu realizacji umowy, 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, regulacja oraz wymiana uszkodzonych wkładek, zamków,
- 2) sprawdzenie obudowy złączy (uszkodzenia mechaniczne), wraz z uzupełnieniem zabezpieczeń anytkorozyjnych i powłok malarskich,
- 3) ewentualne uszkodzenia złącz zgłaszać do Zakładu Energetycznego i administracji, współdziałać z ZE do czasu usunięcia usterki.

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

- 1) sprawdzenie ciągłości zwodów pionowych i przewodów odprowadzających, wraz z uzupełnieniem do 10mb w przypadku braku ciągłości.
- 2) sprawdzenie połączeń z uziomem otokowym,
- 3) sprawdzenie zamocowań zwodów na dachu i ścianach obiektu, wraz z regulacją
- 4) sprawdzenie złączy kontrolnych,
- 5) sprawdzenie ciągłości połączeń wyrównawczych (szczególnie w kotłowniach). wraz z uzupełnieniem do 10mb w przypadku braku ciągłości.
- 6) sprawdzenie oraz naprawa korozji na elementach instalacji odgromowej,

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

- 1) sprawdzenie zamknięcia tablic elektrycznych, regulacja oraz wymiana uszkodzonych wkładek, zamków,
- 2) sprawdzenie podłączenia metalowych obudów pod uziemienie, wraz z naprawą
- 3) sprawdzenie obudowy tablic, konstrukcji i osłon, wraz z uzupełnieniem zabezpieczeń anytkorozyjnych i powłok malarskich,
- 4) sprawdzenie podłączenia końcówek przewodów pod listwy i zaciski, wraz z regulacją / dokręceniem
- 5) sprawdzenie wszystkich zainstalowanych zabezpieczeń (w tym główek bezpieczników topikowych), oraz wymiana pojedynczych bezpieczników do 2 szt.,
- 6) sprawdzenie próbnikiem zabezpieczeń nadmiarowo- prądowych, oraz wymiana uszkodzonych zabezpieczeń, oraz wymiana pojedynczych zabezpieczeń do 2 szt.,
- 7) sprawdzenie i symulacja zabezpieczeń automatycznych (wyłączniki różnicowo – prądowe), oraz wymiana uszkodzonych zabezpieczeń do 2 szt.
- 8) sprawdzenie wyłączników głównych i przeciwpożarowych, wraz z regulacją
- 9) sprawdzenie styczników, zabezpieczeń termicznych, sterowniczych (właściwe ustawienia), wraz z regulacją

4. Przegląd tablic licznikowych (raz w miesiącu):

- 1) sprawdzenie zamknięcia tablic, regulacja oraz wymiana uszkodzonych wkładek, zamków,
- 2) sprawdzenie zabezpieczeń przedlicznikowych, oraz wymiana uszkodzonych zabezpieczeń do 2 szt.
- 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, itd.)
- 3) przegląd zabezpieczeń, styczników, przycisków, łączników, wyłączników, zegarów, automatów, puszek połączeniowych oraz ich zamocowań, czyszczenie kloszy, regulacja wyłączników zmierzchowych wraz z wymianą uszkodzonych urządzeń do 2 szt.

6. Przegląd oświetlenia zewnętrznego (raz w tygodniu):

- 1) sprawdzenie tabliczek w słupach oświetleniowych, oraz uzupełnieniem brakujących tabliczek
- 2) sprawdzenie zabezpieczeń, styczników, zegarów, wyłączników i automatów oraz ich zamocowań, wraz z regulacją, wymianą uszkodzonych urządzeń do 2 szt.
- 3) sprawdzenie zamocowania opraw na słupach, wysięgnikach, elewacji, wraz z regulacją.
- 4) sprawdzenie opraw i źródeł światła, oraz wymiana uszkodzonych źródeł światła,
- 5) przegląd słupów oświetleniowych (powłoka malarska, osadzenie itp.), wraz z uzupełnieniem zabezpieczeń anytkorozyjnych i powłok malarskich,
- 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 wraz z naprawą
- 4) sprawdzenie zamocowań puszek łączeniowych wraz z naprawą

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, oraz wymiana uszkodzonego okablowania do 10mb.
- 5) naprawa uszkodzonych zaczeów elektromagnetycznych,
- 6) naprawa unifonów w lokalach, oraz wymiana uszkodzonych do 1 szt.
- 7) naprawa wzmacniaczy i urządzeń zasilających oraz wymiana uszkodzonych do 1 szt.
- 8) naprawa klawiatur domofonowych oraz wymiana do 1 szt.
- 9) dokonywanie zmian w zaprogramowaniu systemu zgodnie z wymaganiami zamawiającego, np. zmiany kodów dostępu, zmiany uprawnień poszczególnych użytkowników systemu, regulacje akustyki itp.,
- 10) okresowe przeglądy i testy systemu.

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

- 1) przeglądy i 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 rozdzielnicy zasilająco sterującej,
- 4) okresowe usunięcie kurzu z osłony sensora na płycie czołowej poprzez odkurzenie,

III Zakres czynności konserwacyjnych i napraw bieżących, w danym m-cu realizacji umowy, których realizacja wymaga akceptacji Przedstawiciela ZM MSWIA:

- 1) wymiana tablic elektrycznych w częściach wspólnych oraz tablic lokalowych,
- 2) wymiana i montaż odcinków instalacji wewnętrznej obwodów jednofazowych do 15 mb 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 do 2 szt.,

- 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 do 2 szt.,
- 9) wykonywanie opisów tablic, rozdzielni, wyłączników głównych,
- 10) wymiana wyłączników awaryjnego wyłączenia instalacji,
- 11) wykonywanie pomiarów elektrycznych montowanych odcinków instalacji elektrycznej,
- 12) uzupełnienia zamknięć tablic i skrzynek licznikowych, do 5 szt.,
- 13) montaż i demontaż odcinków zwodów poziomych i pionowych, do 15 mb,
- 14) wymiana zacisków połączeniowych w instalacji piorunochronnej do 15 szt.

IV UWAGI OGÓLNE:

- 1) Konserwacja i naprawy bieżące dotyczą 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, osprzęt, zabezpieczenia) należy wykonywać pomiary danego obwodu lub tablicy i sporządzać protokół pomiarowy; do protokołu dołączyć kserokopię aktualnych uprawnień SEP osób wykonujących czynności konserwacyjne oraz aktualny certyfikat kalibracji (wzorcowania) lub strojenia,
- 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 obiektu budowlanego, występujący nagle i powodujący niewłaściwe funkcjonowanie jego całości lub jego części. 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 tym niesprawność pojedynczych źródeł światła.

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) niezwłocznego przystąpienia do usunięcia awarii jednak nie później niż 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.