

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACJI KOTŁOWNI GAZOWYCH NIERUCHOMOŚCI
ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE NA OSIEDLU KABATY
PRZY UL. ZARUBY 13,15,17**

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) w okresie grzewczym codzienny obchód kotłowni celem sprawdzenia poprawności działania urządzeń będących na ich wyposażeniu,
- 2) 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)
- 3) 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),
- 4) 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,
- 5) wykonywanie awaryjnych odwodnień pomieszczenia kotłowni i wymaganych spustów wody (we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji),
- 6) 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,
- 7) współpraca z serwisem fabrycznym urządzeń zamontowanych w kotłowni /naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne/,
- 8) we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji likwidacja niedogrzewań w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynków, których przyczyna leży w nieprawidłowym działaniu urządzeń i instalacji w pomieszczeniu kotłowni gazowych.
- 9) uzupełnienie uszkodzonej powłoki farby antykorozyjnej na urządzeniach i rurociągach,
- 10) usuwanie przecieków miejscowych na rurociągach, armaturze, urządzeniach i osprzęcie z wymianą uszkodzonych: uszczelki; śrubunków; odpowietrzników miejscowych i zaworów,
- 11) likwidacja lokalnych niedrożności instalacji kanalizacyjnej i odwodnienia /poziomy, pionowy/ w obrębie kotłowni,
- 12) we współpracy z wykonawcą konserwacji instalacji likwidacja zapowietrzeń instalacji CO₂,
- 13) utrzymywanie właściwego ciśnienia w naczyniach w zbiorczych przeponowych oraz sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa wg dtr-k urządzeń,
- 14) raz w okresie obowiązywania umowy 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,
- 15) usuwanie niedogrzewań budynku poprzez ustalenie właściwego ciśnienia dyspozycyjnego,
- 16) korekta regulacji zaworów termostatycznych (kotłownia),
- 17) czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych syfonów, studzienek kanalizacyjnych i rewizji w pomieszczeniu kotłowni,
- 18) zabezpieczenie związanych z kotłownią zamknięć skrzynek gazowych (zespołów redukcyjnych) oraz ich oznakowanie,

- 19) konserwacja zaworów odcinających gaz związanych z kotłownią ,
- 20) konserwacja stałych urządzeń technicznych będących na terenie kotłowni, zgodnie z instrukcją obsługi oraz obowiązującymi przepisami,
- 21) konserwacja i przeglądy systemu GAZEX dla kotłowni,
- 22) wymiana uszczelek zaworów instalacji c.o. ciepłej i zimnej wody i hydrantowych w przypadku przecieku (kotłownia).

II. 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 częściej.
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 dopełnieniu 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 złoża 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.

Przeгляд jesienny należy wykonać w obecności przedstawiciela Zamawiającego, o ile zażąda on takiej obecności i potwierdzić protokołem z zakresu wykonanego przeгляdu, skierowanym do Wydziału Technicznego ZZM MSWiA. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli jakości wykonania przeгляdu 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 okresie obowiązywania umowy 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 przeгляdu 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.

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 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 niż do 1 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii,
- 2) **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,**
- 3) w przypadkach awarii nie wymienionych w pkt 2) powyżej – Wykonawca po przyjeździe na miejsce awarii zgodnie z pkt 1) zobowiązany jest do natychmiastowego zdiagnozowania przyczyny awarii i w zależności od jej rodzaju i zakresu: (1) Usunąć awarię jeżeli konieczne działania mieszczą się w zakresie czynności konserwacyjnych i napraw bieżących objętych niniejszą umową, (2) Wezwać na swój koszt podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia, gdy usunięcie awarii tego wymaga;
- 4) po dokonanej diagnozie zgodnie z pkt 3) powyżej Wykonawca zobowiązany jest przekazać informację Zamawiającemu o przyczynie i sposobie usunięcia awarii a w przypadku, gdy wymaga ona zlecenia podmiotowi posiadającemu odpowiednie uprawnienia przedstawić kosztorys robót koniecznych do usunięcia awarii;
- 5) przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii należy każdorazowo ustalić zakres prac z przedstawicielem Zamawiającego.

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.

Koszt materiałów zużytych do bieżącej konserwacji, których wartość nie przekracza kwoty 5 zł brutto należy kalkulować łącznie z proponowaną stawką ryczałtową.

Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.