
Część II SIWZ – Opis przedmiotu zamówienia.

Zakres konserwacji i napraw bieżących zasobów budowlanych SBM „Wolska Żelazna Brama”

KONSERWACJA SANITARNA

Konserwator zobowiązany jest do przeprowadzenia poniższych czynności kontrolnych i sporządzenia z wykonanych czynności i stwierdzonych nieprawidłowości stosownych protokołów i przedłożenia ich Zamawiającemu w terminie do 10 dni:

- raz na cztery miesiące sprawdzenia działania zaworów odcinających podpiwnowych, raz na pół roku lokalowych ciepłej wody, zimnej wody i cyrkulacji, oraz centralnego ogrzewania,
- kontroli utrzymania ciśnienia w instalacji centralnego ogrzewania w okresie letnim,
- dokonania kontroli parametrów pracy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- co najmniej raz na kwartał wykonanie przeglądu i czyszczenia studzienek zewnętrznych deszczowych a w okresie letnio-jesiennym bezpośrednio po obfitych opadach deszczu,
- co najmniej raz na kwartał przeglądu instalacji w pomieszczeniach węzłów cieplnych i czyszczenie kratak ściekowych, sprawdzenie i utrzymanie czystości w węzłach,
- raz na dwa miesiące czyszczenie rewizji w instalacjach deszczowych usytuowanych w piwnicach budynków a częściej w okresie jesiennym
- raz na dwa miesiące czyszczenie wpustów deszczowych na dachu.

Konserwacja instalacji zimnej wody polega na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności w częściach wspólnych budynków od wodomierza głównego MPWiK do pierwszej kształtki instalacji lokalowej za wodomierzem rozliczeniowym,
2. Usuwanie nieszczelności instalacji przed wodomierzami znajdującymi się w lokalach mieszkalnych i korytarzach oraz w częściach wspólnych budynków,
3. Usuwanie nieszczelności do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię i pawilonach usługowych,
4. Usuwanie przecieków wody na instalacji wodociągowej oraz armaturze wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,

5. Wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych w lokalach użytkowych, pawilonach usługowych i na korytarzach budynków,
6. Wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami wraz z ich zaplombowaniem,
7. Weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne na zgłoszenie przez spółdzielnię.
8. Usuwanie nieszczelności przed odbiornikiem znajdującymi się w węzłach cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, polewaczki terenów, itp.),
9. Wymiana wodomierzy nie sprawnych i tych którym minął termin legalizacji przed wymiennikiem CWU w węzłach cieplnych,
10. Wymiana niesprawnych zaworów pod pionowych według potrzeb,
11. Wymiana niesprawnych zaworów na poziomach według potrzeb,
12. Raz w miesiącu spisywanie wodomierzy głównych należących do MPWiK i przekazywanie spisów do Działu Eksploatacyjno-Technicznego.
13. Konserwacja i naprawa punktu poboru wody oligoceńskiej przy ul. Chłodna 15

Konserwacja instalacji ciepłej wody polega na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności w częściach wspólnych budynków od zaworów dostawcy ciepła w węzłach cieplnych do pierwszej kształtki instalacji lokalowej CWU za wodomierzem rozliczeniowym,
2. Usuwanie nieszczelności instalacji przed wodomierzami znajdującymi się w lokalach mieszkalnych i korytarzach oraz w częściach wspólnych budynków,
3. Usuwanie nieszczelności do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach użytkowych wynajmowanych przez Spółdzielnię i pawilonach usługowych,
4. Usuwanie przecieków wody na instalacji wodociągowej oraz armaturze wraz z wymianą odcinka instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,
5. Wymiana niesprawnych zaworów odcinających przed wodomierzami w lokalach mieszkalnych w lokalach użytkowych, pawilonach usługowych i na korytarzach budynków,
6. Wymiana niesprawnych wodomierzy łącznie z półśrubunkami wraz z ich zaplombowaniem,
7. Weryfikacja działania wodomierzy lokalowych i odczyty kontrolne zgłoszone przez spółdzielnię.
8. Usuwanie nieszczelności przed odbiornikiem znajdującymi się w węzłach cieplnych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, itp.),
9. Wymiana niesprawnych zaworów podpionowych według potrzeb,
10. Wymiana niesprawnych zaworów na poziomach według potrzeb,



-
11. Regulacja instalacji cyrkulacji ciepłej wody – w razie potrzeb, zaworami regulacyjnymi podpionowymi,
 12. Odpowietrzanie instalacji ciepłej wody po awaryjnym wyłączeniu wody na budynku,
 13. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury instalacji ciepłej wody zgodnej z wymogami.

Konserwacja instalacji części wspólnej instalacji ciepłej i zimnej wody polegającej na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie miejscowych nieszczelności instalacji wodociągowej na pionach i poziomach pierwszej i drugiej strefy,
2. Usuwanie nieszczelności wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana wg bieżących potrzeb,
3. Wymiana odcinków uszkodzonych instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu.
4. Kontrola szczelności, kontrola przepustowości.
5. Zabezpieczenie instalacji przed mrozem.
6. Inne czynności związane z utrzymaniem instalacji polegające na ich konserwacji i usuwaniu awarii,
7. Uzupełnianie uszkodzonej izolacji termicznej rur CWU i cyrkulacji o dł. do 5 m.

Konserwacja instalacji kanalizacji sanitarnej polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i drożności instalacji, a w szczególności:

1. Utrzymywanie drożności od pierwszej studni rewizyjnej przed budynkiem do pierwszej kształtki przed odnogą na pionie kanalizacyjnym w lokalach mieszkalnych i do urządzeń sanitarnych w lokalach użytkowych i w pawilonach,
2. Utrzymywanie drożności kanalizacji od pierwszej studni rewizyjnej przed pawilonem do urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalach usługowych,
3. Udrażnianie odpływów od urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach węzłów ciepłych, hydroforniach, pomieszczeniach administracyjnych (pralnie, suszarnie, komory zsypane, WC ogólnodostępne, komory śmieciowe),
4. Stała kontrola zaworów burzowych w piwnicach budynków, węzłach ciepłych, w lokalach użytkowych i pawilonach,
5. Uszczelnienie ciekących złączy rur kanalizacyjnych,
6. Likwidacja przecieków rur kanalizacyjnych na poziomach, pionach poprzez wymianę odcinków rur do 5 m w jednym miejscu,
7. Czyszczenie podejść odpływowych, wpustów ściekowych, syfonów, rewizji pionów i poziomów kanalizacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
8. Przepychanie/udrażnianie pionów, poziomów i odpływów kanalizacyjnych - metodą ręczną lub mechaniczną w budynku,
9. Przepychanie/udrażnianie przykanalików od budynku do pierwszej studni rewizyjnej,
10. Udrażnianie odpowietrzania pionów kanalizacyjnych (rury wywiewne na dachu),

11. Uzupelnienie, lub wymiana kratki sciekowych w pomieszczeniach wzetlow cieplnych, hydroforni, pomieszczen administracyjnych oraz rewizji pionow kanalizacyjnych, rur wywiewnych zakonczon pionow ponad dachem,
12. Informowanie na biezaco Zamawiajacego o koniecznosci czyszczenia kanalizacji,
13. Demontaz i montaz elementow oslaniajacych instalacje, oraz urzadzen sanitarnych celem wykonania napraw, lub wymiany instalacji,
14. Wykucie i zamuirowanie przebic i rozkuć w scianach i stropach w celu wykonania biezacych napraw,
15. Inne czynnosci zwiazane z utrzymaniem instalacji kanalizacyjnych polegajace na biezacej konserwacji i usuwaniu awarii.
16. Wymiana urzadzen sanitarnych w czesciach wspolnych budynkow takich jak sedes, umywalka, zlewozmywak, pisuar baterie, krany czerpalne, syfony, termy elektryczne itp.,
17. Czyszczenie wpustow piwnicznych, zaworow burzowych oraz studzienek schladzajacych w wzetlach cieplnych i rozdzielniach c.o. oraz pomieszczeniach technicznych ogolnego uzytku, utrzymanie ich w stanie droznosci,
18. Odwodnienie wzetlow cieplnych, hydroforni, pomieszczen technicznych za pomoca pomp odwadniajacych na biezaco.
19. Sprzatanie piwnic po zalaniu nieczystosciami z kanalizacji sanitarnej lub deszczowej
20. Informowanie Zamawiajacego o potrzebie czyszczenia pionow i poziomow kanalizacji sanitarnej.

Konserwacja instalacji kanalizacji deszczowej polegajaca na utrzymaniu sprawnosci technicznej i droznosci instalacji, a w szczegolnosci:

1. Wymiana uszkodzonych odcinkow pionow deszczowych wewnatrz budynkow mieszkalnych i pawilonow wraz z kolanami z przejsciem przez strop do 5 mb.
2. Czyszczenie rynien i udraznianie pionow deszczowych na budynkach przy ul. Prosta 2/14 i Pawia 26,
3. Czyszczenie rynien i udraznianie pionow deszczowych w pawilonach uslugowych,
4. Uszczelnienie zlaczy i przewodow deszczowych,
5. Uszczelnianie wpustow dachowych i uzupefnianie koszy,
6. Czyszczenie rewizji i ich uszczelnianie,
7. Czyszczenie wpustow dachowych na 13 budynkach mieszkalnych i 4 pawilonach.

Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania polegajaca na utrzymaniu sprawnosci technicznej i szczelnosci instalacji, a w szczegolnosci:

1. Usuwanie nieszczelnosci w czesciach wspolnych budynkow od zaworow dostawcy ciepla w wzetlach cieplnych do odpowietrzeń pionow i grzejnikow wzacnie,
2. Kompleksowa kontrola instalacji przed sezonem grzewczym,

-
3. Przed rozpoczęciem sezonu grzewczego należy wykonać czyszczenie odmulaczy i filtrów CO,
 4. Usuwanie przecieków armatury odcinającej i regulacyjnej,
 5. Wymiana łączników (kształtek), zaworów odcinających i regulacyjnych na instalacji CO,
 6. Wymiana zużytych części armatury (głowice zaworów, dociski dławic zaworów kotłowniczych itp.),
 7. Likwidacja przecieków na złączach grzejników,
 8. Wymiana skorodowanych przeciekających grzejników w okresie grzewczym i poza okresem grzewczym
 9. Wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych na nowe termostatyczne,
 10. Likwidacja przecieków z odpowietrzników miejscowych z ewentualną ich wymianą,
 11. Wymiana skorodowanych, przeciekających lub zarośniętych odcinków instalacji o długości do 5 m w jednym miejscu,
 12. Likwidacja niedogrzewań lokalnych powstałych w wyniku niedrożności instalacji,
 13. Likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji,
 14. Korekta regulacji instalacji z ewentualną wymianą kryz, lub korekta nastaw zaworami regulacyjnymi,
 15. Czyszczenie i regulacja armatury (zawory, kształtki),
 16. Odpowietrzanie instalacji i grzejników w okresie grzewczym,
 17. Uzupelnienie czynnika grzewczego (wody) w zładzie instalacji CO,
 18. Konserwacja węzłów cieplnych po stronie sieci I Instalacji CO.
 19. Wymiana zaworów przy urządzeniach grzewczych, usuwanie nieszczelności, wymiana siatek odmulaczy instalacyjnych i filtrów oraz ich czyszczenie,
 20. Konserwacja i regulacja automatyki sterowania po stronie instalacji C.O. i C.W.U.

Konserwacja i eksploatacja węzłów cieplnych będących własnością SBM – węzły dwufunkcyjne C.O i C.W.U (dotyczą 13 budynków mieszkalnych i 4 pawilonów usługowych polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Wymiana uszkodzonych elementów automatyki pogodowej (centralki sterującej, czujników temperatury zewnętrznej i czynnika grzewczego, zaworów i siłowników),
2. Wymiana uszkodzonych pomp obiegowych instalacji C.O. i C.W.U będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia,
3. Wymiana skorodowanych, niesprawnych zaworów przy urządzeniach cieplnych na zawory regulacyjne,
4. Wymiana skorodowanych lub niesprawnych wymienników C.O. i C.W.U będących w gestii Spółdzielni – na podstawie odrębnego zlecenia,
5. Płukanie wymienników ciepła będących w gestii Spółdzielni,
6. Wymiana zaworów na rozdzielaczach CO,

7. Regulacja i konserwacja elementów automatyki węzłów,
8. Współpraca ze VEOLIA Warszawa w sprawie prawidłowego działania dostawy ciepła i pracy węzłów cieplnych,
9. Kontrola - sprawdzanie wskazań urządzeń pomiarowych (termometry, manometry) bez zmian parametrów czynnika grzewczego,
10. Drobne naprawy naczyń wzbiorniczych przeponowych i zbiorników odpowietrzających (wymiana osprzętu, miejscowe spawanie, wymiana śrub mocujących itp.) bez konieczności wymiany naczyń i zbiorników.
11. Wymiana uszkodzonych niesprawnych urządzeń takich jak: termometry, manometry, automatyczne zawory dopuszczające wodę do instalacji CO,
12. Czyszczenie naczyń wzbiorniczych, zbiorników i odmulaczy. Płukanie instalacji i / lub grzejników wodą przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
13. Wymiana, lub uzupełnienie uszkodzonych, lub skorodowanych elementów mocujących instalację, lub urządzenia (haki, wieszaki, obejmy, wsporniki),
14. Miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji rurociągów oraz innych elementów jak: zasobniki, rozdzielacze, naczynia wzbiornicze,
15. Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów (bez konieczności malowania całości poziomów lub pionów),
16. Raz w miesiącu spisywanie liczników głównych ciepła i podliczników CO należących do VEOLIA ENERGIA WARSZAWA i przekazywanie spisów do Działu Eksploatacyjno-Technicznego.

Konserwacja instalacji gazowej polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji, a w szczególności:

1. Usuwanie nieszczelności od zaworu głównego budynku do kuchni gazowych (odbiorników gazu) z wyłączeniem gazomierzy (własność dostawcy paliwa gazowego),
2. Usuwanie nieszczelności rur, połączeń kurków przelotowych,
3. Wymianę wszystkich niesprawnych, nieszczelnych elementów instalacji za wyjątkiem odbiorników gazowych i gazomierzy,
4. Wymiana skorodowanych, uszkodzonych zewnętrznych skrzynek gazowych i kontrola zamknięć ww. skrzynek,
5. Wymianę niesprawnych zaworów gazowych według potrzeb,
6. Uzupełnienie w miarę potrzeb powłok malarskich na instalacjach gazowych,
7. Odłączenie odbiornika paliwa gazowego w przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia i zagrożenia bezpieczeństwa życia, zdrowia i zobowiązanie użytkownika do naprawy tego odbiornika lub wymiany.



Konserwacja hydroforni wody bytowej i ppoż polegającej na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji a w szczególności:

1. Raz na dwa tygodnie sprawdzanie poprawności pracy zestawów hydroforowych i dokonanie wpisu w książkę kontrolną łącznie z bieżącym stanem wodomierzy,
2. Przełączenie pompowni co dwa tygodnie i spisywanie wodomierza głównego,
3. Zgłoszenie uszkodzonego wodomierza głównego do Spółdzielni,
4. Sprawdzanie prawidłowości działania automatyki pomp,
5. Sprawność blokad zaniku fazy,
6. Sprawdzanie pracy silników napędowych pomp,
7. Regulacja kolejności załączania do pracy pomp, wydajność i wysokość podnoszenia wody w zależności od zmiany ciśnienia w sieci zasilającej zestaw i rozbiór wody,
8. Sprawdzenie ciśnienia wody poddawanego na zestaw,
9. Regulacja wskazań manometrów,
10. Wymiana zużytych łożysk tocznych,
11. Sprawdzenie pracy uszczelnień mechanicznych pomp, ich regulacja oraz wymiana, uszczelnień (demontaż pompy i zużytego uszczelnienia, instalowanie nowego),
12. Sprawdzenie okresowe wydajności objętościowe pomp,
13. Udrożnienie w miarę potrzeb przewodów i wirników pomp (czyszczenie wewnętrzne przewodów impulsów i przewodów wodnych, zestaw pompowy – manometry wskaźnikowe , rozebranie pomp, demontaż wirników, udrożnienie kanałów tłocznych wirnika poprzez mechaniczne usuwanie kamienia,
14. Wymiana uszkodzonych pomp na podstawie odrębnego zlecenia,
15. Wymiana uszkodzonych naczynek przeponowych w pomieszczeniu hydroforni.

Konserwacja instalacji hydrantowej pionów nawodnionych p.poz polegająca na utrzymaniu sprawności technicznej i szczelności instalacji w tym:

1. Usuwanie nieszczelności rur, połączeń kurków przelotowych,
2. Wymiana niesprawnych zaworów hydrantowych według potrzeb,
3. Likwidacja przecieków złączy i rur hydrantowych na poziomach i pionach poprzez wymianę odcinków rur do 5 mb w jednym miejscu,
4. Kontrola zaworów ciśnieniowych i zaworów pierwszeństwa w pomieszczeniu hydroforni,
5. Kontrola ciśnienia w instalacjach pionów nawodnionych p.poz,
6. Wymiana uszkodzonych skrzynek hydrantowych,
7. Sprawdzanie i uzupełnianie brakujących pokręteł przy zaworach hydrantowych.

KONSERWACJA BUDOWLANA

Zakres prac obejmuje:

1. Wykonanie robót po instalacyjnych związanych z usunięciem przyczyn i skutków awarii w instalacjach w częściach wspólnych,
2. Naprawy bieżące i konserwacje (z wyłączeniem instalacji domofonowej) zamknięć drzwi wejściowych do:
 - a. budynków,
 - b. piwnic,
 - c. altan śmietnikowych
 - d. hydroforni,
 - e. węzłów cieplnych,
 - f. komór zsypanych,
 - g. pomieszczeń administracyjnych,
 - h. poddaszy,
 - i. wejść na dachy,
 - j. korytarzy klatek schodowych,
 - k. maszynowni dźwigów,
3. konserwacja i naprawy bieżące stolarki i ślusarki okiennej w:
 - a. pomieszczeniach administracyjnych,
 - b. klatkach schodowych,
 - c. korytarzach piwnicznych,
 - d. poddaszach,
 - e. maszynowniach dźwigów,
4. naprawy bieżące i konserwacja ławek, sprzętu zabawowego, piaskownic i innych obiektów małej architektury,
5. Montaż i demontaż słupków do 1,5 m wysokości do 20szt. w miesiącu,
6. konserwacja i naprawy bieżące schodów wewnętrznych i zewnętrznych w budynkach mieszkalnych,
7. konserwacja i naprawy bieżące poręczy, barierek, blokad, słupków, altanek śmietnikowych i gabarytowych, bram wjazdowych i ogrodzeń,
8. czyszczenie daszków nad wejściami do klatek schodowych łącznie z kosztami wpustów deszczowych (co najmniej 2 razy w roku- wiosna, jesień),
9. czyszczenie dachów, rynien i rur spustowych budynków i pawilonów,
 - a. w okresie zimowym (w miarę potrzeb) usuwanie śniegu z dachów budynków na odrębne zlecenie SBM,
10. miejscowe naprawy poszycia dachu do 10m² (odspojenia papy od kominów, ogniomurów, rur wywiewnych itp.) powodujące zacieki i zalania dla budynków mieszkalnych i pawilonów,
11. czyszczenie rewizji rur spustowych
 - a. uzupełnienie i uszczelnienie dekli rewizyjnych,

- b. wymiana uszkodzonych odcinków rur spustowych (PCV i żeliwnych) – do 3,5 m w jednym miejscu,
 - c. naprawy elewacji do 5m² (w miejscach łatwo dostępnych)
12. Wymiana płyt w sufitach podwieszanych typu Armstrong.

Zakres prac nie obejmuje pomieszczeń lokali mieszkalnych za wyjątkiem elementów osłaniających instalacje sanitarne przebiegające przez te lokale, w zakresie umożliwiającym wykonanie napraw.

Zakres prac ogólnobudowlanych

1. Mając na względzie bezpieczeństwo użytkowników lokali:
 - a. zbitcie i uzupełnienie tynków (odparzonych) wewnętrznych na sufitach i ścianach w częściach wspólnych bez ograniczeń powierzchniowych,
 - b. zbitcie odparzonych tynków zewnętrznych z elewacji i balkonów budynków w miejscach łatwo dostępnych do wysokości 3,5 m, bez ograniczeń powierzchniowych.
 - c. odpowiednie zabezpieczenie innych elementów budynków przed ich odpadnięciem upadkiem z wysokości z dachów, elewacji, loggii i balkonów do wysokości 3,5 m
 - d. weryfikacja rys i pęknięć (betony, żelbetu, tynki) oraz ich zabezpieczenie,
2. Wykonanie robót tynkarsko-malarskich do 5 m² w częściach wspólnych.
3. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku do umowy.

Zakres prac stolarskich

1. Konserwacja, regulacja i naprawa drzwi, framug i okien drewnianych wraz z wymianą okuć, ograniczników, klamek oraz szklenie okien i drzwi drewnianych (łącznie z wymianą szyb zespolonych),
 2. Naprawa podłóg po awariach instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych lub centralnego ogrzewania, których nie pokrywa ubezpieczyciel,
 3. Naprawa ławek i sprzętu drewnianego małej architektury,
- Drobne naprawy uszkodzonych mebli biurowych w biurze Spółdzielni i pomieszczeniach komitetów domowych.

Zakres prac ślusarskich

1. Naprawa okuć wraz z ich ewentualną wymianą, lub uzupełnieniem w ślusarce okiennej i drzwiowej, montaż i demontaż zasuw, rygli do drzwi.
2. konserwacja, naprawa mocowania witryn wiatrołapów z montażem okuć, szkleniem witryn i drzwi szybami lub pakietami szklanymi.
3. konserwacja i naprawa sufitów podwieszanych (także i innych, wraz z konstrukcją podwieszonych i mocowań).
4. naprawa osłon instalacji deszczowej, skrzynek lokalowych instalacji wody zimnej i ciepłej, oraz skrzynek instalacji elektrycznej wraz z wymianą trwale uszkodzonych na nowe.
5. konserwacja, naprawy, malowanie szlabanów metalowych i zapór.
6. Regulacja, naprawa, ewentualna wymiana, lub montaż samozamykaczy z uzupełnieniem oleju smarowaniem i regulacją.
7. Naprawa, regulacja ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z ewentualną wymianą zużytych drobnych elementów, oraz wykonanie konserwacyjnego smarowania okuć.
8. Naprawa drabin, włazów na dach, ogrodzeń, balustrad, krat, numerów policyjnych itp. wraz z ewentualną wymianą ich poszczególnych elementów w budynku.
9. Naprawa, wymiana lub uzupełnienie poszczególnych elementów wycieraczek (kratek) i skrobaczek do obuwia przed klatkami schodowymi i w klatkach schodowych.
10. Montaż lub wymiana tablic policyjnych, numeracji klatek schodowych, tablic informacyjnych dostarczonych przez administrację, w budynku i na budynku.
11. Naprawa drzwiczek, wnęk i szafek nieelektrycznych z ich wymianą, lub montażem nowych w budynku.
12. Usunięcie niebezpiecznych elementów metalowych w budynku, na budynku i na terenie.
13. Naprawa, uzupełnienie, lub ewentualna wymiana wywietrzników, znaków drogowych i informacyjnych, krat okiennych w budynku (roboty jednostkowe do 2-ch element./mc.).
14. Malowanie farbą ochronną w kolorze podobnym naprawianych, uzupełnianych, lub wymienianych elementów metalowych.
15. **Wykonanie raz w miesiącu przeglądu stanu technicznego urządzeń zabawowych znajdujących się na placu zabaw oraz usunięcie drobnych usterek i sygnalizowanie większych napraw, demontaż i wyłączenie z użytkowania uszkodzonych urządzeń – działanie zakończone wpisem do książki placu zabaw przy ul. Pereca 13/19.**
16. Wykonanie okresowo czynności konserwacyjnych urządzeń zabawowych zamontowanych na placach zabaw.
17. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.



INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Konserwator odpowiada za stan konserwowanych urządzeń (prawidłową konserwację) oraz za zabezpieczenie urządzeń elektrycznych (zamknięcie rozdzielni i wnęk słupów).

W ciągu 3 miesięcy od podpisania umowy Wykonawca wykona inwentaryzację instalacji i urządzeń elektrycznych z podaniem stanu i uwag, protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji przekaże Zamawiającemu.

ZAKRES PRAC ELEKTRYCZNYCH NALEŻĄCYCH DO OBOWIĄZKÓW KONSERWATORA

1. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali będących we władaniu Spółdzielni (węzłów ciepłych, hydroforni, pomieszczeń technicznych itp.) poprzez usunięcie awarii od złącza energetycznego do urządzenia w lokalu, w tym:

- a. wymiana wkładek bezpiecznikowych, uszkodzonych gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń wyłącznikowych w urządzeniach rozdzielczych w budynkach (poza lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, w których dokonano zmian w instalacji elektrycznej),
- b. okresowe sprawdzanie i poprawianie pewności połączeń ze szczególnym uwzględnieniem przewodów neutralnych i ochronnych,
- c. zapewnienie tymczasowego zasilania na czas naprawy,
- d. naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów i okablowania urządzeń rozdzielczych w budynkach (rozdzielnie, kanały piętrowe) oraz usuwanie wszelkich usterek.

2. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do zacisków pionów wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) znajdujących się w rozdzielniach elektrycznych (prawidłowość i sprawność działania zabezpieczeń przedlicznikowych lokali mieszkalnych i wynajmowanych - użytkowych należy do obowiązków użytkownika).

3. Informowanie Spółdzielni i Stoen Operator w Warszawie o awariach w zakresie dostaw energii elektrycznej, włączeń i wyłączeń napięcia.

4. Naprawa uszkodzonych elementów rozdzielnic elektrycznych głównych, piętrowych administracyjnych, oświetleniowych, zewnętrznych w zakresie:

- a. wymiana wkładek topikowych wraz z podstawami,
- b. wymiana zabezpieczeń nadmiarowych i różnicowoprądowych,
- c. wymiana uszkodzonego okablowania.
- d. wymiana uszkodzonych zegarów, styczników, przekaźników i zmierzchołek
- e. wymiana uszkodzonych wyłączników mocy w tym głównych i ppoż
- f. wymiana przycisków ppoż
- g. wymiana zabezpieczeń i tablic/rozdzielni do 12 zabezpieczeń
- h. wymiana ograniczników przepięć
- i. wymiana zamków, okuć i uchwyty kłódek, uszkodzonych obudów i drzwi

5. Sprawdzanie WLZ od złącza kablowego poprzez wyłącznik główny, tablicę główną, tablice piętrowe.

Zakres prac szklarskich

1. Uzupelnienie, lub wymiana oszklenia stolarki, slusarki okiennej i drzwiowej.
2. Uzupelnienie, lub wymiana oszklenia stolarki i slusarki budowlanej tj. szafki licznikowe, wnękowe, tablice informacyjne itp.
3. Uzupelnienie, lub wymiana okitowania i uszczelnienia szyb.
4. Podmalowanie miejsc po robotach szklarskich.
5. Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku ... do umowy.

Zakres prac dekarско-blacharskich

1. Likwidacja przecieków wód opadowych z dachów.
2. Miejscowe naprawy dachów krytych papą o powierzchni do 20 m² w jednym miejscu.
3. Czyszczenie rynien wraz z regulacją spadku i drobnymi naprawami.
4. Czyszczenie i konserwacja wpustów dachowych.
5. Czyszczenie rur spustowych do czyszczaka rewizji włącznie.
6. Miejscowa wymiana odcinków rynien, nadanie spadków i prostowanie.
7. Wymiana uszkodzonych rur spustowych w obrębie piono-piętra.
8. Drobną naprawą obróbek blacharskich, nadanie spadków, prostowanie.
9. Wymiana odcinków obróbek blacharskich do 2 mb.
10. Uszczelnienie, mocowanie podokienników i parapetów.
11. Naprawa wyłazów na dach – uszczelnianie, mocowanie zamknięcia, zawiasów itp.
12. Zabezpieczenie (siatkowanie) wylotów przewodów wentylacyjnych przed ptactwem w kominach na dachu.
13. Naprawa lub wymiana kominków wentylacyjnych nawierzchni papowych
14. Wymiana kratki wentylacyjnej lub drzwiczek rewizyjnych w częściach wspólnych wraz z obrobieniem tynków i malowaniem.

Inne roboty branżowe związane z charakterem świadczonych usług rozliczanych na podstawie stawek kosztorysowych zawartych w załączniku do umowy.

Zakres prac drogowych.

1. Naprawa ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, jezdni, opasek budynków, krawężników o powierzchni do 5 m² oraz 5mb z materiałów uzgodnionych z zamawiającym



-
6. Wymiana lub naprawa uszkodzonych wentylatorów wraz ze sterowaniem i okablowaniem
 7. Usuwanie wszelkich usterek (rozety, gniazda bezpiecznikowe, połączenia śrubowe – kasowanie luzów na połączeniach instalacji, wymiana wyłączników i gniazd).
 8. Konserwacja i naprawa połączeń wyrównawczych.
 9. Naprawa podstawowej instalacji w maszynowniach dźwigów
 10. Sprawdzanie i usuwanie usterek na tablicach administracyjnych (wymiana automatów schodowych, transformatorów dzwonek, osprzętu i bezpieczników, czyszczenie styków i dokręcanie przewodów, regulacja czujek ruchu załączania oświetlenia i wyłączników zmierzchowych).
 11. Sprawdzanie, naprawa lub wymiana wyłączników głównych prądu w budynkach.
 12. Sprawdzanie i usuwanie przerw i zwarć w instalacji administracyjnej i dzwonekowej w tym obwodów wentylatorów i WLZ wind.
 13. Utrzymanie w sprawności bieżącej oświetlenia części wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia typu pralnie, wózkownie, rowerownie, suszarnie, maszynownie dźwigów itp.) - wymiana źródeł światła, uszkodzonych opraw i osprzętu, montaż nowych opraw oświetleniowych.
 14. Utylizacja zużytych źródeł światła oraz sprzętu elektroenergetycznego i elektronicznego
 15. Utrzymywanie w czystości źródeł światła i kloszy opraw oświetleniowych zainstalowanych w i na budynkach oraz terenie zewnętrznym – mycie 1 raz w roku w okresie wiosennym.
 16. Sprawdzanie instalacji odgromowej i usuwanie usterek, uzupełnienie złącz, usuwanie przerw, mocowanie przewodów, smarowanie złącz kontrolnych, wykonanie pomiarów kontrolnych w miejscach napraw ze sporządzeniem protokołu – 1 raz na dwa lata
 17. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego – terenów: latarnie, oprawy na elewacjach budynków, rozdzielnie zasilające,
 - a. wymiana lub naprawa uszkodzonych opraw, latarni, wysięgników, naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów rozdzielczych słupów łącznie z drzwiczkami,
 - b. malowanie antykorozyjne słupów i wysięgników, numeracja słupów,
 - c. wymiana źródeł światła w oprawach, wykonywanie w miarę potrzeb pomiarów natężenia oświetlenia,
 - d. wykonywanie regularnych przeglądów oświetlenia pod względem sprawności w okresach dwutygodniowych,
 - e. monitorowanie stanu słupów i opraw oraz zgłaszanie konieczności wymiany.
 18. Likwidacja wszelkich prowizorek, oraz odcinków instalacji wykonanych niezgodnie z przepisami i regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
 19. Montaż ograniczników mocy w obwodach administracyjnych.
 20. Montaż falowników sterujących wentylatorami mechanicznymi do mocy 15kW.



21. Montaż jednocześnie miesięcznie do czterech podliczników ze złączem trój i jednofazowym na potrzeby Spółdzielni. Przenoszenie podliczników między budynkami w zależności od potrzeb.
22. Zapewnienie skutecznej ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach naprawianych lub wymienianych – protokół pomontażowy.
23. Zabezpieczenie drzwiczek urządzeń rozdzielczych przed otwarciem przez osoby niepowołane oraz dokonywanie napraw obudów tych urządzeń łącznie z drzwiczkami, wymiana uszkodzonych zamknięć, kłódek i montaż zamków z kluczem systemowym uzgodniony ze Spółdzielnią oraz uchwytów do kłódek co najmniej 1 raz w roku – przegląd.
24. Konserwacja instalacji elektrycznej węzłów cieplnych i hydroforni (z wyłączeniem instalacji po stronie dostawcy energii cieplnej).
25. Kontrole prawidłowości eksploatacji instalacji elektrycznych przez użytkowników obiektów wraz ze sporządzeniem stosownych wniosków.
26. Informowanie Zleceniodawcy o koniecznych większych naprawach remontowych lub modernizacyjnych instalacji.
27. Suszenie i naprawa instalacji i sieci elektrycznych po zalaniu
28. Przegląd instalacji dwa razy w roku w pomieszczeniach zagrożonych wybuchem np.: pomieszczenia wlotu gazu potwierdzony protokołem.
29. Odnajdowanie i usuwanie nielegalnych przyłączy.
30. Naprawa instalacji prowadzonych po elewacji budynku.
31. Udział w kontrolach okresowych stanu technicznego budynków w zakresie instalacji elektrycznych.
32. Wykonawca zobowiązany jest m.in. do wykonywania:
 - 32.1. raz na kwartał – przeglądu wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic wraz z ich oczyszczeniem,
 - 32.2. raz w roku:
 - a) odkurzenia - oczyszczenia wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - b) konserwacji (przesmarowanie, dociągnięcie zacisków itp.) wszystkich złączy instalacji elektrycznych (puszki, rozdzielnice itp.), instalacji odgromowej i wyrównawczej,
 - c) wymiany zabrudzonych lub uszkodzonych oznaczeń obwodów elektrycznych, ZELP, rozdzielni, tablic elektrycznych, przycisków ppoż, wył. gł., drzwi do RG.

Konserwacja szlabanów zainstalowanych w zasobach Zamawiającego

1. Kontrola prawidłowego funkcjonowania urządzeń bezpieczeństwa.
2. Sprawdzenie fotokomórek, czujników krańcowych.
3. Stosowanie przy naprawach oryginalnych części i podzespołów.
4. Sprawdzanie: kable, sprężyny, uchwyty, lampę ostrzegawczą.
5. Przeprowadzić wymagane regulacje.
6. Sprawdzić naciąg sprężyny.

7. Dokręcić odpowiednio wszystkie śruby, nakrętki, wkręty itd.
8. Sprawdzić, dokręcić zaciski i końcówki przewodów.
9. Sprawdzić stan baterii elektrycznych.
10. Sprawdzić zatrzymywanie ramienia szlabanu w pozycji otwartej bądź zamkniętej przez wyłączniki krańcowe (w razie potrzeby dokonać regulacji krzywek ogranicznika zamykania lub otwierania).
11. Sprawdzić równowagę ramienia szlabanu.
12. Sprawdzić ręczne otwieranie szlabanu.
13. Sprawdzić prawidłowość (szybkie/wolne) otwieranie szlabanu.
14. Co sześć miesięcy wykonywać funkcjonalne kontrole fotokomórek i czułych krawędzi.
15. Sprawdzić, czy są oznaczenia niebezpiecznych punktów piktogramami i/lub żółto – czarnymi taśmami.
16. Sprawdzić wykrywanie przeszkody przy ramieniu szlabanu zatrzymanej w jakimkolwiek położeniu.
17. Smarowanie i dokręcanie śrub.
18. Smarowanie punktów przegubowych (zamki) oraz punktów tarcia (prowadnice).

Wykaz budynków przewidzianych do wykonania konserwacji wraz z ilościami szlabanów:

1. Chłodna 11 – 1szt
2. Grzybowska 30/32/Krochmalna 3/Waliców 20 -1szt
3. Grzybowska 39 – 3szt
4. Krochmalna 2 – 1szt
5. Pereca 2 – 1szt
6. Pereca 13/19 – 2szt
7. Prosta 2/14 – 3szt
8. Waliców 20 – 1szt
9. Żelazna 58/62 – 2szt;

Razem 15 szlabanów

POSTANOWIENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH BRANŻ

Sposób realizacji zamówienia

Prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, ustawą - Prawo budowlane i wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi, wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu właściwej staranności i bezpieczeństwa. Materiały użyte do wykonania zamówienia muszą posiadać aktualne atesty i świadectwa dopuszczające do stosowania. Roboty winny być prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.



Zasady rozliczeń:

1. Koszty materiałów zużytych do napraw bieżących (kształtki, zawory, rury, siłowniki, kolektory, przewody elektryczne, bezpieczniki, żarówki, włączniki, przyciski itp.) będą opłacone wg cen obowiązujących w dniu zamontowania na podstawie dokonanego przez strony umowy comiesięcznego rozliczenia:
 - 1.1. ilości wbudowanych/zużytych materiałów,
 - 1.2. wartości materiałów ustalonych w pkt. 1.1. (powyżej) wg średnich cen publikowanych w biuletynie „Sekocenbud” odpowiednio dla danego okresu rozliczeniowego lub udokumentowanych cen przez załączenie faktury zakupu.
2. Koszt materiałów pomocniczych zużytych przy realizacji robót konserwacyjnych (konopie, pasty uszczelniające do gwintów, uszczelki, gwoździe, wkręty, śruby itp.) wchodzi w koszty miesięcznej ryczałtowej opłaty za konserwację.
3. Wszelkie zagadnienia dotyczące rozliczeń przedmiotu świadczonej usługi rozstrzygane będą przez strony w pierwszej kolejności w oparciu o tabele publikowane w branżowych Katalogach Nakładów Rzeczowych robót budowlanych i remontowych – KNR 4-01, 4-02, 4-03, 2-15.
4. Wszelkie prace wychodzące poza zakres robót konserwacyjnych wykonywane będą zgodnie z odrębnym zleceniem udzielonym przez Spółdzielnię.

Wykonawca ma obowiązek:

1. Bieżącej współpracy z wyznaczonymi pracownikami Spółdzielni.
 - 1.1. Zapewnienie stałego kontaktu oraz podania numerów telefonów stacjonarnego i komórkowego czynnych przez 24h/na dobę.
 - 1.2. Zapewnienie w siedzibie Spółdzielni, w godzinach pracy i po godzinach pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy i dni świąteczne, pracownika do:
 - a) Odbioru zgłoszeń, zarówno w formie telefonicznej, e-mailowej od mieszkańców oraz pracowników portierni Zamawiającego.
 - b) prowadzenia kart pracy zgłoszonych usterek (uwzględniających godzinę przyjęcia zgłoszenia, treść zgłoszenia, datę zgłoszenia, termin wykonania zgłoszenia), i uzupełniania na bieżąco – codziennie zakresu napraw konserwacyjnych.
 - c) udzielania informacji o bieżącej realizacji zleconych prac i występujących utrudnieniach,
 - d) zwrotu na koniec każdego miesiąca wypełnionych i potwierdzonych przez mieszkańców, pracowników Zamawiającego, kart wykonanych zleceń roboczych, zawierających liczbę porządkową z rejestru zgłoszeń, treść zgłoszenia, adres zgłoszenia potwierdzenie wykonania przez pracownika Zamawiającego, mieszkańca SBM „Wolska Żelazna Brama” u którego usuwana była awaria, usterka.
2. Wykonawca jest zobowiązany zatrudnić minimum **pięciu konserwatorów sanitarnych, trzech konserwatorów elektrycznych, trzech konserwatorów ogólnobudowlanych** wykonujących prace w pełnym wymiarze czasu pracy. W przypadku zwiększonej liczby

awarii Wykonawca jest zobowiązany zapewnić odpowiednią ilość pracowników, proporcjonalnie do potrzeb.

3. **Zapewnienia pełnienia dyżurów (24h/na dobę) w tym odbieranie zgłoszeń z portierni usuwanie awarii po godzinach pracy Spółdzielni oraz dni wolne od pracy i dni świąteczne.**
4. Utrzymania należytego stanu sanitarnego w obsługiwanych pomieszczeniach technicznych, przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ. w obiektach Spółdzielni.
5. Pozostawienia instalacji, urządzeń i systemów po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii których nie da się usunąć natychmiast, w stanie bezpieczeństwa dla użytkowników do momentu pełnego jej usunięcia.
6. Spółdzielnia udostępni, wynajmie na podstawie odrębnej umowy, swoje pomieszczenia do celów warsztatowo-magazynowych i socjalnych dla pracowników wykonawcy na potrzeby i w zakresie niezbędnym do realizacji usługi na rzecz Spółdzielni. Za stan sanitarny, techniczny, bhp, ppoż. i odpowiednie wyposażenie tych pomieszczeń odpowiada Wykonawca usług.

Terminy usuwania awarii i wykonywania napraw:

1. Awarie wymagające natychmiastowej interwencji należy rozpocząć usuwanie w czasie do 1 godziny od zgłoszenia, pozostałe awarie należy usuwać niezwłocznie, maksymalnie w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.
2. Awarie systemu oświetlenia zewnętrznego należy usuwać w ciągu 2 dni od momentu zgłoszenia.
3. Pozostałe naprawy należy dokonywać w terminie do 5 dni od zgłoszenia, a w uzasadnionych przypadkach w odrębnym terminie uzgodnionym z Zamawiającym.
4. W przypadku nieusunięcia awarii lub braku napraw w/w terminach Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zlecenia zastępczego wykonania prac a kosztami obciążyć Wykonawcę.

W ramach prowadzenia prac konserwacyjnych Wykonawca będzie korzystał z oprogramowania komputerowego i Mieszkaniec.pl, które jest wdrożone lub będzie wdrożone w SBM WŻB.

Nadzór nad konserwacją:

Nadzór nad realizacją konserwacji prowadzą pracownicy działu eksploatacji oraz pracownicy działu technicznego.



Miejsce realizacji zamówienia: Warszawa.

a) Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z lokalami użytkowymi:

- Grzybowska 30
- Grzybowska 39
- Chłodna 11
- Chłodna 15
- Krochmalna 2
- Krochmalna 3
- Pereca 2
- Pereca 13/19
- Pawia 26
- Prosta 2/14
- Waliców 20
- Żelazna 58/62
- Krochmalna 32A

b) Budynki pawilonów usługowo-handlowych:

- Grzybowska 32
- Waliców 13
- Żelazna 68
- Krochmalna 32



Wykaz węzłów ciepłych i hydroforni indywidualnych w budynkach mieszkalnych i pawilonach

Adres budynku mieszkalnego	Ilość lokali	Hydrofornie wody bytowej i ppoż	Węzeł ciepły dwufunkcyjny	Adres pawilonu	Węzeł ciepły dwufunkcyjny
Grzybowska 30	422	2	1	Grzybowska 32	1
Grzybowska 39	304	2	1	Krochmalna 32	1
Chłodna 11	429	2	1	Waliców 13	1
Chłodna 15	426	2	1	Żelazna 68	1
Krochmalna 2	424	2	1		
Krochmalna 3	304	2	1		
Pereca 2	422	2	1		
Pereca 13/19	305	2	1		
Pawia 26	28	0	1		
Prosta 2/14	185	3	2		
Waliców 20	306	2	1		
Żelazna 58/62	422	2	1		
Krochmalna 32A	71	2	1		

M. Skar... [signature]

