

ZAKRES PRAC KONSERWACYJNYCH

Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń wod.-kan., c. o., c. w. u. i gazowej w administrowanych przez Spółdzielnię obiektach, a w szczególności :

I. INSTALACJA WODOCIĄGOWA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY :

1. Likwidacja przecieków przez wymianę uszczelnień w połączeniach gwintowanych rur i kształtek wodociągowych na poziomach i pionach prowadzonych po wierzchu ścian i za ekranami;
2. Wymiana skorodowanych lub pękniętych złączy (kolana, trójniki, dwu-złączki) instalacji prowadzonej po wierzchu ścian i za ekranami;
3. Wymiana skorodowanych odcinków rur w pionach (w przypadku awarii) o długości 1 pionopiętra niezależnie od średnicy i w poziomach do długości 1 sztangi w jednym miejscu z rozkuciem ściany lub stropu i naprawieniem, za zwrotem zużytych materiałów i kosztów robocizny obcej niezbędnej do usunięcia awarii;
4. Wymiana zużytych elementów armatury (główki zaworowe, pęknięte dociski dławic zaworów), lub wymiana całych zaworów;
5. Uszczelnianie armatury sanitarnej z wymianą uszczelki w pomieszczeniach będących w dyspozycji Administracji oraz wymiana zużytych główek zaworów zwykłych lub całych zaworów zwykłych lub kulowych głównych w lokalach mieszkalnych i administracyjnych;
6. Bieżąca kontrola prawidłowości wskazań i wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów w obiektach objętych konserwacją;
7. Uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalacje lub urządzenia sanitarne (haki, obejmy, wieszaki, wsporniki);
8. Uzupełnianie miejscowe uszkodzonej izolacji rurociągów lub innych elementów;
9. Malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów i urządzeń sanitarnych;
10. Wymiana uszkodzonych wodomierzy zimnej i ciepłej wody w pomieszczeniach administracyjnych, sprawdzanie okresu ich legalizacji i informowanie Administracji o jego upływie;
11. Współdziałanie w odczytach wodomierzy głównych;
12. Montaż i demontaż abisynek do podlewania ogródków i w przypadku awarii sieci wodociągowej :
 - a/ wymiana filtrów oraz uszkodzonych części
 - b/ montaż nowych abisynek wraz z zabiciem filtrów/ materiały odpłatnie , robocizna w ramach konserwacji/
13. Zabezpieczenie pomieszczeń wodomierzy głównych – informowanie Administracji o nieprawidłowym działaniu wodomierzy, uszkodzeniu zamknięć;

II. INSTALACJA KANALIZACYJNA :

1. Uszczelnianie ciekących połączeń kielichowych rur żeliwnych, plastików oraz połączeń kołnierzowych rur azbestowo-cementowych prowadzonych po wierzchu ścian i za ekranami;
2. Czyszczenie 2 razy w roku podejść odpływowych syfonów, wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych i chłonnych, rur spustowych i osadników deszczowych w pomieszczeniach administracyjnych, piwnicach lokatorskich i na terenach spółdzielczych;
3. Udrażnianie pionów deszczowych, a w przypadku pionów kanalizacyjnych - przez otwory rewizyjne i od strony misek klozetowych;
4. Udrażnianie instalacji kanalizacyjnej do przykanalika oraz wzywianie i wyegzekwowanie od ZWiK udrażniania tras kanalizacyjnych ich dotyczących;
5. Wymiana awaryjna odcinków poziomów, pionów kanalizacyjnych, podejść odpływowych, odnóg, kolan i wpustów, niezależnie od rodzaju materiału z jakiego są wykonane, zarówno prowadzonych po wierzchu ścian jak i za ekranami włącznie z przekuciem stropu lub ściany oraz naprawa i malowanie pomieszczeń po przekuciach.

III. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA :

Utrzymywanie sprawnej i prawidłowej pracy instalacji c. o., zapewnienie prawidłowego ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, współdziałanie z ZEC w zakresie kontroli i regulacji urządzeń w węzłach c. o., a w szczególności :

1. Regulacja i czyszczenie armatury zaporowej i kontrolno-pomiarowej oraz naprawa bądź wymiana zużytych części armatury (główki zaworowe, uszkodzone dociski dławic, zaworów skośnych i kołnierzowych). Nie dotyczy zaworów termostatycznych w lokalach mieszkalnych;
2. Wymiana skorodowanych lub uszkodzonych złączy (śrubunki, trójniki, mufki, kolana, redukcje), wymiana uszczelnień na złączach armatury lub kształtek instalacji nawierzchniowej i za ekranami, wymiana uszczelek;
3. Wymiana skorodowanych odcinków rur w pionach (w przypadku awarii) o długości 1 pionopiętra niezależnie średnicy i w poziomach do długości 1 sztangi w jednym miejscu z rozkuciem ściany lub stropu i naprawieniem, za zwrotem zużytych materiałów i kosztów robocizny obcej;
4. Kryzowanie grzejników, wymiana grzejników i zaworów termostatycznych oraz powrotnych;
5. Nadzór nad prawidłową pracą urządzeń regulacji automatycznej układu c. o. i c. w. u.;
6. Regulacja przepływu na zaworach podpionowych lub rozdzielaczach;
7. Uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych bądź skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia (haki, obejmy, wsporniki);
8. Uzupełnianie miejscowe izolacji uszkodzonej na rurociągach i elementach, zabezpieczenie instalacji przez ewentualnym zamarznięciem;
9. Odpowietrzanie zładów centralnego ogrzewania;
10. Sprawdzanie i uzupełnianie poziomu wody w zładach c. o., zgłaszanie do ZEC i egzekwowanie uzupełniania zładu w węzłach eksploatowanych przez ZEC;
11. Bieżące sprawdzanie prawidłowości wskazań i wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów;
12. Malowanie uszkodzonych powłok rurociągów, urządzeń i konstrukcji wsporczych;
13. Wymiana zaworów grzejnikowych, zaworów skośnych, kulowych, żeliwnych, stalowych;
14. Uruchamianie nie grzejących grzejników poprzez ich odpowietrzanie, udrażnianie grzejników, gałęzi i pionów;
15. Przeróbki odpowietrzania instalacji c. o.;
16. Plombowanie w węzłach wraz z ZEC automatyki pogodowej i c. w. u.. Dokonywanie wraz z ZEC comiesięcznych odczytów parametrów pracy węzłów oraz cotygodniowej kontroli pracy węzłów c. o., dokonywanie zrzutów zładu w uzgodnieniu z Administracją i jego uzupełnienie.

IV. INSTALACJA GAZOWA :

Zapewnienie bezpiecznej pracy instalacji i urządzeń gazowych poprzez :

1. Dokonanie raz w roku przeglądu instalacji gazowej wewnętrznej w zasobach Zleceniodawcy, tj. wszystkich przewodów gazowych z armaturą oraz przewodów gazowych i odbiorników gazu (lokalówek) w pomieszczeniach mieszkalnych, użytkowych i administracyjnych na podstawie przedłożonych przez Zleceniobiorcę „Harmonogramów przeglądów”: zatwierdzonych przez Administrację Osiedla.
2. Likwidację wszystkich nieszczelności na instalacji wewnętrznej budynku wymagającą wstrzymania dostawy gazu do budynku. Przy robotach wymagających wstrzymania dostawy gazu do budynku Administracja wystawia zlecenie do MOZG na odcięcie dopływu gazu i na wznowienie dostawy.
3. Dokonanie oceny stanu technicznego odbiorników gazu w mieszkaniach (kuchnie gazowe, piece kąpielowe) oraz zaworów przed odbiornikami przeglądu instalacji gazowej.
O stwierdzonych nieprawidłowościach w odbiornikach w lokalach mieszkalnych należy pisemnie powiadomić użytkownika, spisując odpowiedni protokół z jego podpisem, wyznaczyć termin usunięcia usterek i po upływie tego terminu sprawdzić wykonanie polecenia.
Wyegzekwować wykonanie polecenia i zawiadomić Administrację. Wymienić niesprawne zawory przed odbiornikami.

4. Z wykonanych przeglądów gazowych sporządzić protokoły szczelności instalacji oddzielnie dla poszczególnych budynków i przekazać Administracji wraz z poświadczeniami Członków Spółdzielni o wykonaniu przeglądów gazowych w ich lokalach.
5. Wszystkie odbiorniki gazu stanowiące własność Spółdzielni podlegają konserwacji – w przypadku konieczności ich wymiany urządzenia dostarczy Spółdzielnia.
6. Zabezpieczenie przed korozją całej instalacji w budynku (poziomy, pionowy, lokalówki) poprzez czyszczenie i malowanie.
7. Usuwanie na bieżąco wszystkich przecieków w instalacji gazowej w budynku i lokalach (wraz z długim gwintem) – w przypadku konieczności wymiany części lub całej instalacji gazowej w lokalu lub budynku, Administracja wystawi odrębne zlecenie.
8. Współdziałanie z Administracją i MOZG w odczytach głównych liczników gazu w budynkach (odczyty comiesięczne).
9. Inne prace konserwacyjne instalacji wody zimnej i ciepłej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej nie wymienione w zakresie a będące przedmiotem konserwacji.

Zleceniobiorca zobowiązany jest w czasie dokonywania przeglądów gazowych oraz w czasie usuwania awarii do kontroli budynków, lokali i instalacji oraz natychmiastowego powiadomienia Administracji Osiedla o wszelkich nieprawidłowościach, przeróbkach i przebudowach w budynkach i lokalach.

Podczas wykonywania usług jako firma prywatna w lokalach i budynkach należących do zasobów Spółdzielni, a nie związanych z zakresem i umową z robotami wykonywanymi w ramach współpracy z SML-W „Dążność”, Zleceniobiorca zobowiązany przed przystąpieniem do realizacji prac do sprawdzenia, czy lokator / mieszkaniec budynku posiada stosowną i ważną pisemną zgodę Spółdzielni na wykonanie przedmiotowego remontu czy modernizacji, pod rygorem zastosowania przez Zleceniodawcę kary wobec Zleceniobiorcy w wysokości zgodnej z § 6 umowy konserwacyjnej.

V. WEZŁY CIEPLNE

1. Wezły cieplne będące własnością SML-W „Dążność”:

- utrzymanie w pełnej sprawności pracę instalacji i urządzeń technologicznych będących na wyposażeniu węzła cieplnego;
- wymiana zużytych, uszkodzonych urządzeń lub ich części, odcinków rurociągów, otulin ciepłochronnych;
- czyszczenie armatury (filtry, odmulacze, zawory regulacyjne i odcinające);
- kontrola ustawień automatycznej regulacji parametrów węzła sekcji c.o. i c.w.u., parametrów instalacji c.o. i c.w.u.;
- nadzór nad prawidłową pracą liczników ciepła (podliczniki), urządzeń sterujących pracą układu c. w. u. (zawory trójdrogowe sterujące pracą cyrkulacji ciepłej wody użytkowej), wodomierzy montowanych przed wymiennikami c.w.u., wodomierzy zładu c.o.;
- pilnowanie terminów legalizacji liczników ciepła (podliczniki), wodomierzy montowanych przed wymiennikami c.w.u., wodomierzy zładu c.o. i informowanie Administracji o jego upływie;
- sprawdzanie i kontrola styków połączeń elektrycznych urządzeń sterujących pracą układu c. w. u.;
- sprawdzanie stanu połączeń hydraulicznych i elektrycznych liczników ciepła (podliczników);
- utrzymanie pomieszczenia węzła cieplnego w należytym czystości;

2. Kotłownia lokalna w Zakroczymiu:

- utrzymanie w pełnej sprawności pracę instalacji i urządzeń technologicznych będących na wyposażeniu kotłowni;
- wymiana zużytych, uszkodzonych urządzeń lub ich części, odcinków rurociągów, otulin ciepłochronnych;
- czyszczenie armatury (filtry, odmulacze, zawory regulacyjne i odcinające);
- czyszczenie 2 razy w miesiącu magnetyzera w kotłowni w Zakroczymiu (w sezonie grzewczym);
- kontrola ustawień automatycznej regulacji parametrów kotłowni, parametrów instalacji c.o.;
- nadzór nad prawidłową pracą liczników ciepła (podliczniki), urządzeń sterujących pracą układu;

- pilnowanie terminów legalizacji liczników ciepła (podliczniki) i informowanie Administracji o jego upływie;
- sprawdzanie stanu połączeń hydraulicznych i elektrycznych liczników ciepła (podliczników);
- utrzymanie pomieszczenia kotłowni w należytym czystości;

3. Węzły ciepłownicze będące własnością dostawcy ciepła:

- utrzymanie w pełnej sprawności pracy instalacji i urządzeń technologicznych będących na wyposażeniu węzła ciepłowniczego po stronie odbiorcy (SML-W „Dążność”);
- wymiana zużytych, uszkodzonych urządzeń lub ich części, odcinków rurociągów, otulin ciepłochronnych będących własnością SML-W „Dążność” (podliczniki ciepła, wodomierze przed wymiennikiem c.w.u.);
- czyszczenie armatury będącej własnością SML-W „Dążność” (filtry, odmulacze, zawory regulacyjne i odcinające);
- kontrola ustawień automatycznej regulacji parametrów węzła sekcji c.o. i c.w.u., parametrów instalacji c.o. i c.w.u.;
- pilnowanie terminów legalizacji liczników ciepła (podliczniki), wodomierzy montowanych przed wymiennikami c.w.u., wodomierzy zładu c.o. i informowanie Administracji o jego upływie;
- nadzór nad prawidłową pracą liczników ciepła (podliczniki), urządzeń sterujących pracą układu c. w. u. (zawory trójdrogowe sterujące pracą cyrkulacji ciepłej wody użytkowej), wodomierzy montowanych przed wymiennikami c.w.u., wodomierzy zładu c.o.

ZLECENIOBIORCA :

ZLECENIODAWCA :