

SPECYFIKACJA ZAKRESU USŁUGI

Zakres przedmiotowy niniejszej specyfikacji obejmuje wykonanie prac wskazanych w punktach nr 4.1–4.12, które stanowią podstawę do opracowania oferty przez Wykonawcę:

- obejmuje wszystkie główne instalacje techniczne i systemy występujące w osiedlu mieszkaniowym (elektryka, CO/CW/ZW/CT, wentylacja, oddymianie, monitoring, systemy SSP, wideofony, bramy, zbiorniki, itp.),

- zawiera szczegółowe czynności eksploatacyjne, diagnostyczne i serwisowe, w tym testy, regulacje, wymiany, raportowanie i reagowanie na awarie,

- uwzględnia elementy infrastruktury ślusarskiej i małej architektury,

Zleceniobiorca zobowiązany jest do prowadzenia dokumentacji prac konserwacyjnych, w tym raportów z przeglądów, testów systemów oraz rejestru awarii i działań naprawczych.

nr 4.1

Zakres czynności konserwatora instalacji elektroenergetycznych w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w w/w zakresie należeć będzie:

1. bieżący nadzór nad poprawnością instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i instalacji odgromowej wraz z określeniem potrzeb inwestycyjnych,
2. przywracanie zasilania, tj. załączanie wyłączników głównych w sytuacjach zaniku napięcia,
3. identyfikowanie przyczyn awarii i usterek oraz naprawa i wymiana uszkodzonych:
 1. wyłączników różnicowo-prądowych, zabezpieczeń nadmiarowo-prądowych, wkładek topikowych, główek bezpiecznikowych, listew łączeniowych, automatów zmierzchowych, automatów schodowych w tablicach administracyjnych,
 - przycisków, wyłączników, gniazd wtyczkowych zasilanych z tablic administracyjnych,
 2. oprav oświetleniowych, źródeł światła, na bieżąco naprawa zauważonych lub zgłoszonych ubytków,
 - dokręcanie zacisków elektrycznych, czyszczenie styków, izolowanie przewodów
 - właściwe ustawienie oraz regulacja zegarów sterujących obwodami oświetleniowymi klatek schodowych i terenu zewnętrznego,
4. raz w roku przegląd stanu technicznego obwodów oświetlenia zewnętrznego, sprawdzenie rozdzielni NN, test wyłączników różnicowoprądowych, bezpieczników,
5. raz w roku kontrola instalacji odgromowej wliczając w to przewody poziome, przewody odprowadzające, osłony i uziomy, złącza kontrolne, rurociągi i uchwyty,
6. raz w roku (przed sezonem) wykonywanie przeglądów przewodów grzewczych dla instalacji wodnych i wpustów dachowych,
7. dokonywanie odczytów liczników i podliczników energii elektrycznej na koniec miesiąca kalendarzowego.

nr 4.2

Zakres czynności konserwatora instalacji detekcji tlenu węgla GAZEX oraz sterowania wentylacją mechaniczną w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w w/w zakresie konserwacji instalacji oddymiania należy będzie:

1. bieżący nadzór nad poprawnością instalacji wraz z osprzętem,
2. usuwanie przyczyn awarii i usterek,
3. kontrola pracy tablic wentylacyjnych, oraz silników wentylatorów
4. sprawdzenie sygnalizacji, zabezpieczenia termicznego, sprawdzenie filtrów, pasków klinowych, pracy silnika i wentylatora, połączeń gwintowych, czystości, kanały wentylacyjne, czerpnie i wyrzutnie - sprawdzenie zamocowań i połączeń kanałów wentylacyjnych, sprawdzenie izolacji, sprawdzenie czystości czerpni i wyrzutni,
5. wentylatory kanałowe, ścienne - sprawdzenie poprawności działania.

Do obowiązków Zleceniobiorcy w w/w zakresie konserwacji systemu detekcji CO należy będzie:

1. kontrola/ wymiana zamocowania detektorów,
2. kontrola połączeń i układu zasilania,
3. testy wyzwolenia stopnia alarmowego 1,
4. testy wyzwolenia stopnia alarmowego 2,
5. kontrola poprawności wystawiania systemu wentylacji,
6. kontrola poprawności działania urządzeń sygnalizacyjnych.

nr 4.3

Zakres czynności konserwatora instalacji oddymiania w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w w/w zakresie konserwacji systemu oddymiania należy będzie:

1. ocena stanu instalacji i zidentyfikowanych wad i zagrożeń,
2. bieżący nadzór nad poprawnością działania instalacji wraz z osprzętem,
3. testowanie, sprawdzanie i regulacja parametrów central,
4. sprawdzenie stanu zasilania podstawowego i rezerwowego systemów, przez zasymulowanie zaniku napięcia i prace centrali na zasilaniu rezerwowym,
5. wymiana akumulatorów w odstępach czasu nie przekraczających zaleceń producenta baterii,
6. otwarcie wszystkich klap, optyczne sprawdzenie wszystkich klap,
7. sprawdzenie i ewentualna regulacja siłowników, sprawdzenie mocowań,
8. sprawdzenie działania centrali sterowniczej w przypadku instalacji automatycznej,
9. ręczne uruchomienie i zamknięcie z przycisków wentylacyjnych.

nr 4.4

Zakres czynności konserwatora CO, CW, ZW, CT oraz kontroli pracy separatorów związków ropopochodnych oraz instalacji hydrantowej, w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w w/w zakresie konserwacji instalacji CO,CW,ZW i CT należy będzie:

1. wymiana i naprawa grzejników i zaworów w częściach wspólnych, odpowietrzanie pionów przed rozpoczęciem okresu grzewczego, odpowietrzanie grzejników w lokalach podczas dyżurów konserwatora na nieruchomości
2. likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji, wymiana, naprawa i uzupełnianie mocowań,
3. uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej podczas wykonywania robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy uszkodzeń powstałych z innych przyczyn,
4. kontrola zaworów odcinających w poziomach, pionach, lokalach (do ostatniego zaworu przed lokalem),

5. usuwanie przecieków na połączeniach kołnierзовych, gwintowanych i śrubunkach, odpowietrznikach itp. Do 2,5 cala w częściach wspólnych,
6. doraźne zabezpieczenie miejsc awarii.
7. usuwanie lokalnych niedogrzań w wyniku zapowietrzeń, zapchania kryz, itp. w czasie dyżurów
8. wymiana armatury, hydrantów (baterie, zawory czerpalne i przelotowe na terenie nieruchomości wspólnej, uzupełnianie wody w instalacji C.O. i C.T.)
9. bieżący nadzór nad poprawnością działania instalacji i urządzeń,
10. zrzucanie wody gospodarczej i instalacji nawadniania z zaworów i rur przed zimą w celu zabezpieczenia ich przed zamarznięciem,
11. wymiana uszkodzonych wodomierzy części wspólnych,
12. likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji.
13. wykonywanie odczytów wodomierzy głównych na koniec każdego miesiąca ze wskazaniem stanów.
14. wykonywanie odczytów ciepłomierzy głównych na koniec każdego miesiąca z wykazaniem stanów.
15. Bieżący serwis istniejącej instalacji nawadniania.

I. Kontrola:

1. separatorów: bieżący nadzór nad poprawnością pracy separatorów, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości bezzwłoczne poinformowanie Administracji, bieżąca kontrola ilości szlamów i olejów w odstojniku.
2. instalacji hydrantowej: uzupełnianie izolacji termicznych, usuwanie przecieków, naprawa skrzynek hydrantowych oraz przeglądy i testy.

nr 4.5

Zakres czynności konserwatora w zakresie hydroforów w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji hydroforów należeć będzie:

1. kontrola parametrów i praca automatyki,
2. kontrola pracy i szczelności pomp, kontrola pracy silników,
3. bieżący nadzór nad poprawnością działania instalacji wraz z osprzętem.

nr 4.6

Zakres czynności konserwatora elementów ślusarskich w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji elementów ślusarskich należeć będzie:

1. regulacja / montaż samozamykaczy, klamek, rygli, odbojów,
2. sprawdzenie działania drzwi wejściowych, furtek, drzwi ppoż., szachtów piętrowych, okien,
3. smarowanie zawiasów, wymiana wkładek, zamków, dorabianie kluczy,
4. przykręcanie obluźwionych elementów poręczy, balustrad,
5. montaż wewnątrz budynków skrzynek administracyjnych, tablic informacyjnych,
6. wtórne osadzanie kratki wentylacyjnych, drzwiczek rewizyjnych, daszków wentylacyjnych,
7. kontrola i drobne naprawy elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci) tzn. wymiana śrub, listew, z wyłączeniem lakierowania.

nr 4.7

Zakres czynności konserwatora instalacji wideofonowej w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji instalacji wideofonowej należeć będzie:

1. ocena stanu instalacji, bieżący nadzór nad poprawnością działania systemu,
2. administrowanie kodami dostępu i zmiana kodów wg. potrzeb Zleceniodawcy,
3. bieżąca konserwacja i usuwanie usterek w instalacji domofonowej,
4. sprawdzenie poprawność działania paneli domofonowych, elementów trzymających w drzwiach, połączeń elektrycznych,
5. sprawdzenie jakości połączenia AUDIO i VIDEO.

nr 4.8

Zakres czynności konserwatora systemu sygnalizacji pożaru ARITECH w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji systemu SSP należeć będzie:

1. bieżący nadzór nad poprawnością działania instalacji wraz z osprzętem,
2. sprawdzenie poprawności komunikatów centrali SSP,
3. ocena stanu instalacji i zidentyfikowanych wad i zagrożeń,
4. wymiana uszkodzonych ropów, czujek, sygnalizatorów i zasilaczy p.poż.

nr 4.9

Zakres czynności konserwatora bram garażowych, pożarowych i szlabanów w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji bram garażowych należeć będzie:

1. sprawdzenie umocowania bramy i drzwi do podłoża,
2. sprawdzenie wizualne w trakcie próby testowej - poprawności działania,
3. sprawdzenie i ewentualne wyregulowanie poziomu i pionu,
4. sprawdzenie wszystkich połączeń mechanicznych i w przypadku złego ich stanu technicznego - dokręcenie poluzowanych śrub i nakrętek lub wymiana elementów połączeń na nowe,
5. wykonywanie niezbędnych regulacji połączeń ruchomych oraz ich przesmarowanie, w szczególności:
 - wózków jezdnych,
 - prowadnic bocznych i górnych wraz z rolkami,
 - kół i listew zębatych,
6. sprawdzenie poprawności działania urządzenia odsprężającego, umożliwiającego ręczne przesunięcie bramy w przypadku awarii,
7. sprawdzenie stanu technicznego urządzenia napędowego,
8. sprawdzenie działania systemu automatyki wraz z systemem zabezpieczenia i ochrony pojazdów przed uszkodzeniem mechanicznym ze strony bramy (poprawność działania fotokomórek itp.),
9. sprawdzenie stanu instalacji elektrycznej oraz poprawności działania silnika elektrycznego,
10. sprawdzenie poprawności działania lamp ostrzegawczych,
11. usuwanie zaistniałych drobnych uszkodzeń i usterek.

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji bram ppoż. należeć będzie:

1. Kontrola zamocowania centrali sterującej,
2. Sprawdzenie poprawności działania lampek sygnalizacyjnych,
3. Kontrola stanu bezpieczników,
4. Sprawdzenie poprawności automatycznego przełączenia systemu na zasilanie awaryjne,
5. Kontrola stanu akumulatorów,
6. Sprawdzenie zamocowania i działania przycisków zwalniających,
7. Kontrola zadziałania sygnalizatorów,

8. Optyczna kontrola stanu poszycia bramy,
9. Optyczna kontrola urządzeń zwalniających,
10. Kontrola prawidłowości zamykania się bram w przypadku alarmu,
11. Sprawdzenie mocowań, okuć, smarowanie.

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji szlabanów należy będzie:

1. sprawdzenie wizualne w trakcie próby testowej - poprawności działania,
2. sprawdzenie i ewentualne wyregulowanie,
3. sprawdzenie wszystkich połączeń mechanicznych i w przypadku złego ich stanu technicznego - dokręcenie poluzowanych śrub i nakrętek lub wymiana elementów połączeń na nowe,
4. wykonywanie niezbędnych regulacji połączeń ruchomych oraz ich przesmarowanie,
5. sprawdzenie stanu technicznego urządzenia napędowego,
6. sprawdzenie działania systemu automatyki wraz z systemem zabezpieczenia i ochrony pojazdów przed uszkodzeniem mechanicznym,
7. usuwanie zaistniałych drobnych uszkodzeń i usterek.

nr 4.10

Zakres czynności konserwatora zbiornika retencyjnego w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji zbiornika retencyjnego należy będzie:

1. Prowadzenie kontroli bieżącej, bieżąca eksploatacja zbiornika i urządzeń towarzyszących, z wyłączeniem zlecenia i wykonywania badań sanitarnych wody,
2. Nadzorowanie pracy automatyki oraz w razie konieczności ręczne sterowanie zbiornikiem,
3. Zrzut wody w okresie zimowym (w uzgodnieniu z Administracją Osiedla)
4. Sprawdzanie czy systemy obiegu i zrzutu wody działają poprawnie, zwłaszcza bezpośrednio po opadach nawalnych oraz w trakcie roztopów i długotrwałych opadów deszczu,
5. Kontrola pracy pomp i instalacji elektrycznych,
6. Niezwłoczne zgłaszanie Administratorowi/Zarządcy wszelkich zauważonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu zbiornika lub urządzeń towarzyszących,
7. Pompy: sprawdzenie pracy napędów zasuw, pomp, osprzętu elektrotechnicznego, systemu ogrzewania komory pompowni, systemu odwodnienia komory pompowni, stanu technicznego komory,
8. Stacja Uzdatniania Wody: sprawdzenie szczelności instalacji, poprawności działania filtrów, pracy napędu zasowy, poprawności działania kompresora, systemu odwodnienia.

nr 4.11

Zakres czynności konserwatora systemu kontroli dostępu, częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji systemu kontroli dostępu, należy będzie:

1. Sprawdzenie poprawności działania czujek alarmowych,
2. Sprawdzenie połączeń elektrycznych,
3. Sprawdzenie stanu technicznego urządzeń i instalacji,
4. Sprawdzenie poprawności komunikacji i wskazań na stanowisku komputerowym,
5. Aktualizacja zegarów systemowych.

nr 4.12

Zakres czynności konserwatora systemu telewizji dozorowej w częściach nieruchomości wspólnej

Do obowiązków Zleceniobiorcy w zakresie konserwacji systemu telewizji dozorowej należeć będzie:

1. utrzymania w stałej sprawności eksploatacyjnej, urządzenia i instalacje Systemu Telewizji Dozorowej,
2. bieżąca obsługa i drobne naprawy, w szczególności:
 - a) sprawdzenie instalacji, rozmieszczenia i zamocowania całego wyposażenia urządzeń,
 - b) sprawdzenia poprawności działania wszystkich kamer,
 - c) sprawdzenie rejestratora i jego obsługi zgodnie z procedurą zakładu instalacji.