

**ZAŁĄCZNIK A      ZAKRES KONSERWACJI**  
**w lokalach i budynkach zarządzanych przez Gminę Piaseczno.**

**I. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI ZIMNEJ WODY**

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (raz na rok z raportem wg uzgodnionego wzoru) w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu (np. wodomierzy) zaworów przelotowych i odcinających na poziomach, pionach, częściach wspólnych i lokalach;

- a) Wymiana uszczelek zaworów,
  - b) Uszczelnienie dławicy,
  - c) Wymiana głowicy zaworu,
  - d) Wymiana lub uzupełnienie pokręteł,
  - e) Wymiana wodomierza lokalowego (bez kosztu urządzenia),
  - f) Lub wymiana całego zaworu odcinającego.
1. Wymiana odcinka rury pionowej z odgałęzieniem do wysokości jednego piono-piętra.
  2. Wymiana lokalówki lub jej odcinka z podejściami do 4 – ech urządzeń nie dłuższego niż 5 mb.
  3. Wymiana odcinka rury poziomej z dwoma odgałęzieniami – nie dłuższego niż 15 mb.
  4. Doraźne zabezpieczenie rur w związku z awarią.
  5. Wymiana łączników instalacji rozłącznych tj. długie gwinty, mufki, przeciw nakrętki, holendry, śrubunki, plomby.
  6. Wymiana zaworów przelotowych na całej instalacji oraz zaworów czerpalnych lub baterii w pomieszczeniach ogólnych (np. pralni, korytarzach piwnicznych itd.) budynków komunalnych.
  7. Naprawa urządzeń i aparatów w pomieszczeniach ogólnych budynków komunalnych, wymiana bądź naprawa elementów.
  8. Odmrożenie instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku; w piwnicach, na strychach i klatkach schodowych.
  9. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 3 mb.
  10. Odczyty, do dnia 10 każdego następnego kwartału, wodomierzy lokalowych i głównych w budynkach mieszkalnych. Odczyty wodomierzy w lokalach użytkowych co miesiąc. Odczyty z podaniem stanu i numeru na każdy budynek osobno, do Zamawiającego na ul. Szkolną 9 wg uzgodnionego wzoru (nie wywiązanie się z w/w odczytów wodomierzy lokalowych będzie wiązało się z naliczaniem kar umownych zawartych w § 7 ust. 1 umowy).
  11. Konserwacja źródeł ulicznych przy budynkach komunalnych.
  12. Coroczny raport stanu instalacji z wnioskami co do zakresu remontów bieżących i kapitalnych na dzień 31 sierpnia.

13. Sprawdzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, w tym wodomierzy centralnych, w przypadku braku plomb przed wodomierzem należy je zamontować.
14. Likwidacja awarii na instalacji wodnej na odcinku od studzienki wodomierza do budynku.
15. Zabezpieczenie studni kopanych przed zanieczyszczeniami i niebezpieczeństwem opadnięcia.

## II. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI CIEPŁEJ WODY

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (raz na rok z raportem wg uzgodnionego wzoru) w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu (np. wodomierzy) zaworów przelotowych i odcinających na poziomach, pionach i lokalach;

- a) Wymiana uszczelek zaworów,
  - b) Uszczelnienie dławicy,
  - c) Wymiana głowicy zaworu,
  - d) Wymiana lub uzupełnienie pokręteł,
  - e) Wymiana wodomierza lokalowego (bez kosztu urządzenia),
  - f) Lub wymiana całego zaworu odcinającego.
1. Wymiana odcinka rury pionowej z odgałęzieniami do wysokości jednego pionu – piętra.
  2. Wymiana lokalówki lub jej odcinka z podejściami do 3-ech urządzeń nie dłuższego niż 5 mb.
  3. Wymiana odcinka do 15 mb rury poziomej z dwoma odgałęzieniami.
  4. Doraźne zabezpieczenia rur w związku z awarią.
  5. Wymiana łączników rozłączonych tj. długie gwinty, mufki, przeciw-nakrętki, holendry śrubunki.
  6. Wymiana zaworów przelotowych na całej instalacji oraz zaworów czerpalnych lub baterii w pomieszczeniach ogólnych budynków komunalnych np. pralni.
  7. Naprawa urządzeń i aparatów w pomieszczeniach ogólnych. Wymiana bądź naprawa ich elementów.
  8. Odmrażanie instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku, piwnicach, strychach i klatkach schodowych.
  9. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 3 mb.
  10. Odczyty, do dnia 10 każdego następnego kwartału, wodomierzy lokalowych i głównych w budynkach mieszkalnych. Odczyty wodomierzy w lokalach użytkowych co miesiąc. Odczyty z podaniem stanu i numeru na każdy budynek osobno, do Zamawiającego na ul. Szkolną 9 wg uzgodnionego wzoru (nie wywiązanie się z w/w odczytów wodomierzy lokalowych będzie wiązało się z naliczaniem kar umownych zawartych w § 7 ust. 1 umowy).
  11. Dezynfekcja termiczna przewodów wspólnych c.w. raz na pół roku z raportem w budynkach w których jest przystosowana do tego instalacja wodna.
  12. Przedłożenie raportu stanu instalacji z wnioskami co do zakresu remontów na dzień 31 sierpnia.
  13. W przypadku braku plomb przed wodomierzem należy je zamontować.

### **III. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI KANALIZACJI DESZCZOWEJ I SANITARNEJ**

1. Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (raz na rok z raportem na 31 sierpnia wg uzgodnionego wzoru) w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu itp.
2. Wymiana lub uzupełnienie nieszczelności kielichowych bez względu na rodzaj uszczelnienia i rodzaj rur.
3. Wymiana w częściach wspólnych desek sedesowych, syfonów do umywalek, zlewów, natrysków i wanien (wraz z materiałem) ,
4. Wymiana podejścia dopływowego bez względu na rodzaj materiału i sposób uszczelnienia.
5. Likwidacja przecieków z rur kanalizacyjnych na poziomach i pionach poprzez wymianę lub przez uszczelnienie ścianek łącznie z koniecznością wymiany rury na odcinku jednej kondygnacji.
6. Odmrożenie instalacji.
7. Udrożnienie instalacji na pionach, poziomach do przykanalika, do pierwszej studzienki lub gdy jej brak do granicy działki wraz z ewentualnymi niezbędnymi robotami ziemnymi.
8. Uzupełnienie lub wymiana krtek ściekowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub pokryw wraz z ich przepchaniem.
9. Wykonanie i uzupełnienie dekli rewizyjnych na instalacji deszczowej i sanitarnej.
10. Udrażnianie wentylacji kanalizacyjnych.
11. Konserwacja zaworów burzowych .
12. Oczyszczenie i udrożnienie rury deszczowej i rewizji wraz z kosztami osadnikowymi oraz odwodnieniem liniowym i wpustami deszczowymi na terenie całej nieruchomości.
13. Wymiana rury deszczowej i rewizji (sztucer) .
14. Wypompowanie wody i ścieków z zalanych pomieszczeń po awariach ze splukaniem podłóg.
15. Uzupełnienie brakujących włazów kanalizacyjnych na terenie całej nieruchomości.
16. Wymiana pokrywy szamba lub jej naprawa.

### **IV. ZAKRES KONSERWACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH**

1. Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (raz na rok z raportem na 31 sierpnia wg uzgodnionego wzoru) w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu - zaworów przelotowych i odcinających na poziomach, pionach ;
  - a) Wymiana uszczeltek zaworów,
  - b) Uszczelnienie dławicy,
  - c) Wymiana głowicy zaworu,

- d) Wymiana lub uzupełnienie pokręteł,
  - e) Odczyt ciepłomierzy na początku i końcu sezonu grzewczego oraz na każde zgłoszenie adm.
  - f) Stała kontrola sprawności działania ciepłomierzy i niezwłoczne zgłoszenie konieczności wymiany baterii pod rygorem kary umownej 50 zł za każdy dzień braku rejestracji odczytu.
2. Usuwanie przecieków na połączeniach kołnierzowych i gwintowanych oraz śrubunkach (z wymianą uszczelek z dobieraniem śrubunków).
  3. Wymiana śrubunków.
  4. Usuwanie przecieków na zaworach grzejnikowych z ewentualną ich wymianą.
  5. Naprawa awaryjnych pęknięć rurociągów (poziomy, pionowy, gałązki) z ewentualną wymianą rur na odcinkach do 6 mb.
  6. Likwidacja przecieków na złączach grzejnikowych.
  7. Uszczelnienie dławic zaworów przelotowych.
  8. Likwidacja przecieków odpowietrzników miejscowych z ewentualną wymianą.
  9. Likwidacja niedogrzewań lokalnych w wyniku zarośnięcia gałązki lub zaworu.
  10. Likwidacja zapowietrzeń instalacji (ewentualna wymiana odpowietrzeń miejscowych).
  11. Likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji.
  12. Uzupełnienie wody w instalacjach.
  13. Udrażnianie lub wymiana instalacji do 9 mb.
  14. Płukanie i odpowietrzenie grzejników wodą wraz z ewentualnym montażem odpowietrzników – wskazanych przez Zlecającego.
  15. Wymiana lub naprawa grzejników w pomieszczeniach wspólnych.
  16. Odmrażanie instalacji w pomieszczeniach ogólnych, piwnicznych strychowych i klatkach schodowych.
  17. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 6 mb.
  18. Zabezpieczenie grzejników na klatkach schodowych na okres zimowy.
  19. Odczyty z podaniem numeru ciepłomierzy lokalowych do 31 grudnia i za sezon grzewczy do 30 kwietnia. W przypadku braku plomb należy je zamontować.

## **V. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI GAZOWEJ**

1. Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych z raportem działań doraźnych (raz na rok z raportem wg uzgodnionego wzoru) w tym ocenę stanu technicznego. Wszelkie prace muszą być wykonane przez osoby uprawnione.
2. Każdorazowe sprawdzanie nieprawidłowości działania urządzeń gazowych zgłoszonych do Administracji.
3. Natychmiastowe zabezpieczenie stwierdzonych zagrożeń gazowych

4. Bezzwłoczne zgłaszanie Administracji wszelkich nieprawidłowości działania instalacji
5. Okresowe sprawdzanie stanu technicznego i szczelności instalacji
6. Uszczelnianie połączeń gwintowych i zaworów
7. Przegląd instalacji gazowej każdego konserwowanego budynku od wlotu gazu do odbiorników włącznie- raz na 1 rok i sporządzanie „Protokołu oceny stanu technicznego” całej instalacji.
8. Umocowanie obruszonych skrzynek gazowych.
9. Wymiana aparatów, kuchni i piecyków gazowych, bez kosztu materiałów.

## **VI. ZKRES OBSŁUGI I NADZORU NAD ZAUTOMATYZOWANYMI (BEZOBSŁUGOWYMI) ŹRÓDŁAMI CIEPŁA \_ KOTŁOWNI GAZOWYCH**

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (na dzień 30 kwietnia i 31 grudnia z raportem wg uzgodnionego wzoru) w tym ocenę stanu technicznego. Wszelkie prace muszą być wykonane przez osoby uprawnione. Należy każdorazowo dokonać zapisu w książce *Raport pracy kotłowni*.

1. Podczas kontroli prawidłowości działania i funkcjonalności eksploatacyjnej urządzeń instalacji ciepłych i gazowych należy sprawdzić:
  - a) Szczelność instalacji ciepłych w obrębie kotłowni, wymiennikowni, po stronie wody grzewczej i instalacyjnej (szczelność połączeń wymienników, armatury, pomp itp.),
  - b) Szczelność instalacji gazowych oraz prawidłowości działania wentylacji kotłowni (wlot i wylot powietrza),
  - c) Szczelność armatury odcinającej, regulującej i zabezpieczającej (zawory bezpieczeństwa, samoczynne odpowietrzniki instalacji wodnej),
  - d) Stopień wypełnienia przeponowych naczyń wzbiorniczych oraz wielkości wymaganych ciśnień czynnika instalacji wewnętrznych.. W przypadku konieczności (niedostatecznego funkcjonowania automatyki) dokonanie ręcznego uzupełnienia i odpowietrzenia odpowiednich zładów,
  - e) Prawidłowości działania automatyki sterującej, zabezpieczającej i regulującej parametrami wody na c.o i c. c. w.
2. W przypadku stwierdzenia wyraźnych znaczących odstępstw dokonać korekty nastaw automatyki;
  - a) Działania termostatów (regulujących) kotła i termostatów,
  - b) Prawidłowości pracy palnika gazowego kotła (I i II stopień),
  - c) Prawidłowości działania pomp obiegowych (c. o. i c. c. w) z układem samoczynnego przełączenia czasowego ich pracy i ponownego włączenia w przypadku chwilowego zaniku dopływu energii elektrycznej,
  - d) Prawidłowości działania zaworów bezpieczeństwa (przedmuchiwanie) i szczelność zamknięcia,
  - e) Prawidłowości działania zainstalowanej aparatury rozliczeniowej – gazomierzy, wodomierzy, liczników ciepła,
3. Podczas pracy kotłowni kontrola winna być przeprowadzona, przynajmniej raz w miesiącu przez osobę uprawnioną i przeszkoloną wg obowiązujących wymogów.

4. Czyszczenie filtrów i odmulaczy co najmniej raz na sezon.
5. Sprawdzenie stopnia wypełnienia przeponowych naczyń wzbiornych oraz wielkości wymaganych ciśnień czynnika instalacji wewnętrznej. W przypadku konieczności dokonać ręcznego uzupełnienia i odpowietrzenia odpowiednich zładów.
6. W pomieszczeniu wyposażonym w system detekcji gazu należy przeprowadzić kontrolę poprawności działania co najmniej 2 razy w roku (zalecana co 3 miesiące , obowiązkowa co 12 m-cy na podstawie wytycznych eksploatacyjnych).
7. Sprawdzenie anody magnezowej zgodnie z zaleceniami producenta zbiornika c.w.u. wymiana anody co 1,5 roku lub zgodnie z zaleceniami producenta.
8. Usuwanie korozji z rurociągów i armatury oraz czyszczenie i zabezpieczenie elementów farbą antykorozyjną.
9. W pomieszczeniach węzła ciepłego czy kotłowni winna być wyłożona książka „Raport pracy węzła (kotłowni)” w której należy prowadzić zapisy m.in.;
  - a) Dane personalne osoby dokonującej przeglądu i kontrolę,
  - b) Dane i godz. przeglądu,
  - c) Stwierdzone nieprawidłowości w pracy urządzeń i układów, sposób ich usunięcia ewentualne zgłoszenia i tok dalszego postępowania (serwis, naprawa, wymiana itp.),
  - d) -Stan liczników: wodomierzy, gazomierzy, ciepłomierzy oraz parametry ruchowe czynników grzewczych: wody sieciowej, instalacyjnej, c.w.u.
  - e) Temperatury zewnętrznej.

Materiały te posłużą między innymi do oceny i analizy pracy urządzeń gazowych w okresie gwarancyjnym.

10. Należy dokonać oceny stanu technicznego, określić stopień zużycia oraz określić szczegółowy zakres niezbędnych robót remontowych w terminie 45 dni od daty podpisania umowy dla wszystkich urządzeń i instalacji wodnych, ciepłych, kanalizacyjnych w mieszkaniach i budynkach komunalnych, począwszy od węzłów ciepłych i kotłowni gazowych. Podać daty legalizacji urządzeń pomiarowych wraz z numerami, w tym wodomierzy centralnych.
11. Konserwator ma obowiązek udostępnienia numerów i adresów kontaktowych umożliwiających zgłoszenie awarii mediów. Informacja winna być dostępna publicznie tak na klatkach schodowych budynków jak i na stronie internetowej UMiG Piaseczno.
12. Przyjęcie zgłoszenia lub powzięcie informacji o zdarzeniach losowych wymaga natychmiastowej reakcji i oglądu sytuacji nie dłużej jednak niż w ciągu 4 godzin. W sytuacjach awaryjnych w zależności od potrzeb winny być powiadomione odpowiednie służby miejskie np. PWiK, Straż Miejska, Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe, Policja, Sztab Zarządzania Kryzysowego.

## VII. ZAKRES KONSERWACJI WĘZŁÓW CIEPLNYCH

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych (na dzień 31 sierpnia i 31 grudnia z raportem wg uzgodnionego wzoru) w tym ocena stanu technicznego z zapisami w książce *Raport*

pracy węzła. Wszelkie prace muszą być wykonane przez osoby przeszkolone. W ostatnim dniu roboczym miesiąca podanie odczytu z licznika ciepła i wodomierzy do Zamawiającego.

1. Usuwanie nieszczelności na zaworach, złączach oraz przy kolektorach i wymiennikach, pompach.
2. Sprawdzanie działania termoregulatorów.
3. Drobne naprawy pomp cyrkulacyjnych i obiegowych np. uszczelnianie dławicy, sprawdzenie prawidłowości ich działania.
4. Wymiana lub uzupełnienie osprzętu oraz pokręteł przy zaworach.
5. Doraźne zabezpieczenie rur w związku z awarią (przeciekami).
6. Wymiana odcinka rury z odgałęzieniami do długości 6 mb.
7. Wymiana rozłączonych łączników instalacji.
8. Odmrażanie instalacji.
9. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonej z innych przyczyn do długości 6 mb.
10. Czyszczenie filtrów i odmulaczy co najmniej raz na sezon.
11. Sprawdzenie stopnia wypełnienia przeponowych naczyń wzbiorczych oraz wielkości wymaganych ciśnień czynnika instalacji wewnętrznej. W przypadku konieczności dokonać ręcznego uzupełnienia i odpowietrzenia odpowiednich zładów.
12. Sprawdzenie szczelności instalacji ciepłych w obrębie węzła cieplnego po stronie wody sieciowej i instalacyjnej.
13. Sprawdzenie prawidłowości automatyki sterującej i regulującej parametry wody na c.o i c.w. W przypadku stwierdzenia znaczących odstępstw należy dokonać korekty nastaw automatyki.
14. Usunięcie ognisk korozji, czyszczenie oraz zabezpieczenie elementów farbą antykorozyjną.

## **VIII. ZAKRES KONSERWACJI BUDOWLANEJ**

### **1. BRANŻA ŚLUSARSKA - dot. pomieszczeń wspólnych, bez lokali mieszkalnych.**

- a) Wymiana bądź naprawa drzwiczek do wnęk licznikowych.
- b) Wymiana lub naprawa zamków, klamek, okuć, zawiasów drzwiowych do drzwi wejściowych w przedsionkach i korytarzach w budynkach, pomieszczeniach ogólnych, wiatkach śmietnikowych oraz w lokalach niezamieszkałych.
- c) Wymiana lub regulacja samozamykaczy, wymiana sprężyn, smarowanie, oliwienie, wymiana oleju lub hydrołu.
- d) Regulacja okien i drzwi, smarowanie zawiasów i zamków, dorabianie kluczy do pomieszczeń wspólnych.
- e) Naprawa balustrad, ogrodzeń, bram i furtek.
- f) Naprawa płyt balkonowych.
- g) Drobne naprawy sprzętu zabawowego itp. na terenie
- h) Naprawa ławek i przykręcanie listew.
- i) Wycinanie zniszczonych elementów np. starych ławek, prętów z muru itp.
- j) Drobne naprawy kratki metalowych podokiennych wymiana wycieraczek.

- k) Drobne naprawy lub wymiana włazów dachowych.
- l) Wymiana drzwiczek wycierowych oraz zamontowanie, jeżeli ich nie ma.

## **2. BRANŻA DEKARSKO - BLACHARSKA**

- a) Czyszczenie rur spustowych, koszy ściekowych w szczególności jesienią i wiosną oraz wg zgłoszenia przez Wydział PM.
- b) Czyszczenie rynien, koryt, wpustów ściekowych w szczególności jesienią i wiosną oraz wg zgłoszenia przez Zamawiającego.
- c) Usuwanie zanieczyszczeń w studniach okien piwnicznych.
- d) Usuwanie liści i gałęzi oraz śniegu z dachu, zrywanie sopli.
- e) Wykonanie prac dotyczących zabezpieczenia dachu przed przeciekaniem, w tym krycie papą o pow. do 30m<sup>2</sup> w jednym miejscu.
- f) Naprawa uszkodzonych lub zerwanych instalacji odgromowych.
- g) Naprawa uszkodzonych lub zerwanych elementów dachowych, pokrycia, rynny, rury, ław kominiarskich itp.
- h) Częściowe wymiany obróbek blacharskich balkonów.
- i) Wymiana rynien i rur spustowych dachowych do 6 mb (każda z nich).
- j) Wymiana pasów podrynnowych do 6 mb.
- k) Wymiana pokrycia z dachówki o pow. do 1m<sup>2</sup> w jednym miejscu.
- l) Przegląd oraz naprawa pokrycia z blachy.
- m) Naprawa świetlików dachowych.

## **3. BRANŻA MURARSKO - MALARSKA**

- a) Uzupełnienie tynków, posadzek w pomieszczeniach ogólnodostępnych
- b) Wymiana uszkodzonych płytek w pomieszczeniach ogólnodostępnych o pow. do 1 m<sup>2</sup> (PCV, terakota, glazura).
- c) Naprawa stopni schodowych betonowych, lastrykowych, naprawa chodnika i opaski budynku na długości 2 mb.
- d) Naprawa uszkodzonych tynków z pomalowaniem miejsca naprawionego w pomieszczeniach ogólnego użytku.
- e) Wykonanie napraw oraz wszelkich robót poinstalacyjnych po awariach i robotach konserwacyjnych wszystkich branż.
- f) Uszczelnienie styków szlichty balkonowej z murem.
- g) Montaż i uszczelnienie styków ościeżnic z murem z podmalowaniem.
- h) Montaż gotowych elementów do pomieszczeń ogólnego użytku, haki, zawiasy, stolarka drzwiowa (futryny).
- i) Wyrównanie spadków w altankach śmietnikowych wraz z podjazdem i konserwacja wiat.
- j) Naprawa murków piaskownic, murków wolnostojących.
- k) Przemurowanie kominów wraz z czapką kominową (3 warstwy), odgruzowanie przewodów kominowych. Dbanie o stan techniczny przewodów kominowych ponad dachem.



- l) Umocowanie obruszonych skrzynek na listy (w tym naprawa, ewentualna wymiana całej skrzynki lub zamka).
- m) Malowanie sufitów w lokalach i w częściach wspólnych w przypadku zalania z dachu (nieskuteczna konserwacja pokrycia).
- n) Udrażnianie przewodów kominowych wraz z ich uszczelnieniem.
- o) Podmurowanie ścian komory szamba od 2-3 warstw cegłą.
- p) Odbicie odparzonych tynków elewacji budynku wraz z obrzuceniem tynkiem – do 10 m<sup>2</sup>.
- q) Skuteczne zabezpieczenia pustostanów i budynków wyłączonych z użytkowania przed dostępem osób postronnych.
- r) Zabezpieczanie budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych/socjalnych po pożarze lub innych zdarzeń losowych.
- s) Drobne naprawy.

#### **4. BRANŻA SZKLARSKA**

- a) Wymiana uszkodzonych szyb w stolarce i ślusarce okiennej oraz drzwiowej, świetlikach dachowych: na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach, suszarniach, strychach i pomieszczeniach ogólnego użytku.
- b) Uzupełnienie uszczeltek gumowych w stolarce okiennej w pomieszczeniach wspólnych.

#### **5. BRANŻA STOLARSKA - dot. pomieszczeń ogólnego użytku**

##### **O K N A**

- a) Flekowanie uszkodzonej futryny lub ramiaka okiennego.
- b) Uzupełnienie brakujących listew przyościeżnicowych i przymykowych lub wymiana.
- c) Wymiana zawiasów, flekowanie sklejenie pękniętego ramiaka..
- d) Dorabianie szczeblin, listew, okapników oraz innych umocnień.
- e) Wymiana śrub i wiatrochronów w oknach.
- f) Regulacja skrzydeł okiennych, wymiana klamek, listew przyzamykowych, jarzemek.
- g) Naprawa drewnianych schodów, balustrad, podestów i stopni.

##### **DRZWI**

- a) Dorabianie listew przymykowych do drzwi dwuskrzydłowych.
- b) Wymiana lub dorobienie progów.
- c) Naprawa drzwi do pomieszczeń ogólnych: flekowanie, dopasowanie wraz z regulacją i ewentualnym podcięciem skrzydła.

## IX. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Do obowiązków konserwatora należy wykonywanie okresowych przeglądów i prowadzenie prac konserwatorsko-profilaktycznych, niezbędnych do utrzymania instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Wszystkie prace muszą być wykonywane przez osoby do tego uprawnione.

Zakresem są objęte instalacje odbiorcze i urządzenia ogólnego przeznaczenia w obiektach będących przedmiotem umowy.

1. Utrzymanie w lokalach i częściach wspólnych w należyтым stanie instalacji w zakresie:
  - a) Tablic rozdzielczych, bezpiecznikowych i licznikowych
  - b) Oświetlenia administracyjnego, oświetlenia klatek schodowych, piwnic i strychów,
  - c) Instalacji dzwonekowej i domofonowej,
  - d) Instalacji ogólnodostępnych gniazd wtyczkowych,
  - e) Instalacji w konserwowanych węzłach cieplnych,
  - f) Dźwignice dla niepełnosprawnych,
  - g) Anteny zbiorcze (łącznie z gniazdami antenowymi, wzmacniaczami, rozgałęźnikami, przewodami i konstrukcjami wsporczymi),
  - h) Włz mieszkaniowe i administracyjne począwszy od złącza PGE
  - i) Instalacja ochrony odgromowej (zwody, przewody odprowadzające, przewody uziomowe).
2. W szczególności zakres obejmuje wymianę bądź uzupełnienie: źródeł światła, kloszy, opraw, automatów schodowych, sterowników, transformatorów dzwonekowych, łączników, gniazd wtyczkowych i bezpiecznikowych, zabezpieczeń nadmiarowo prądowych i różnicowoprądowych, puszek rozgałęźnych, odcinków przewodów o dł. do 10mb oraz innych, nie wymienionych drobnych elementów instalacji, osprzętu, konstrukcji wsporczych, mocujących i osłonowych.
3. Ponadto:
  - a) Odczyty liczników energii elektrycznej w lokalach użytkowych co miesiąc. Odczyty z podaniem stanu i numeru na każdy budynek (lokal) osobno, do Zamawiającego na ul. Szkolną 9 wg uzgodnionego wzoru (nie wywiązanie się z w/w odczytów wodomierzy lokalowych będzie wiązało się z naliczaniem kar umownych zawartych w § 7 ust. 1 umowy).
  - b) Realizacja bieżących prac remontowych zgłaszanych przez pracowników Administracji, Właściwego inspektora ds. technicznych lub najemców,
  - c) W przypadku wystąpienia awarii oraz innych zdarzeń losowych (po zgłoszeniu przez pracownika działu technicznego, najemcę lub odpowiednią służbę ratowniczą) odcięcie, w razie konieczności, dopływu energii do instalacji oraz bezzwłoczne (czas reakcji do 4. godzin) przystąpienie do usunięcia i należytego zabezpieczenia jej skutków,
  - d) Podejmowanie wszelkich działań zapewniających bezpieczeństwo użytkowania instalacji,
  - e) Powiadomianie Policji o nielegalnym dokonaniu podłączeń prowadzących do
  - f) Kradzieży energii elektrycznej oraz innych nielegalnie wykonanych przeróbek,

- g) Przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych obejmujących:
- Oględziny instalacji ochrony przed dotykiem bezpośrednim i dotykiem pośrednim (sprawdzenie kompletność i stan obudów, pokryw, drzwiczek, mocowań);
  - Sprawdzenie i uzupełnienie opisów, schematów, tablic ostrzegawczych, oznaczeń i innych informacji umożliwiających identyfikację; oględziny stanu izolacji widocznych części czynnych;
  - Dobór rodzajów i nastaw urządzeń zabezpieczających;
  - Stan połączeń zacisków przewodów;
  - Pomiary rezystancji izolacji oraz impedancji pętli zwarcia;
  - Badanie ciągłości przewodów ochronnych;
  - Próby działania urządzeń różnicowoprądowych;
  - Sprawdzenie funkcjonalnego działania urządzeń.
- h) Współpraca z Zamawiającym w zakresie wypełniania i podpisywania oświadczeń Wykonawcy na drukach PGE Dystrybucja S.A Rejon Energetyczny Jeziorna, dotyczących wykonanych i istniejących instalacji elektrycznych a także układów pomiarowych, zgodnie z normami, przepisami oraz warunkami przyłączenia.

#### **X KONSERWACJA DŹWIGNICY DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH – nie rzadziej niż raz na kwartał.**

1. Sprawdzenie sterowania dźwignicy (wyłączniki krańcowe, blokady).
2. Sprawdzenie ochrony od porażenia.
3. Konserwacja napędu dźwignicy.
4. Wymiana boczaków do ramion dźwignicy.
5. Prowadzenie przeglądów okresowych zgodnie z instrukcją wytwórcy.

#### **X. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Określenie szczegółowego zakresu planowanych na kolejny miesiąc prac konserwacyjnych.
2. Przekazywanie w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca właściwemu inspektorowi ds. technicznych protokołów z realizacji planów konserwacyjnych i przeprowadzonych kontroli.
3. Konserwacja pojemników na odpady stałe (naprawa, wymiana kółek, klap, itp.).
4. Do konserwacji należą przyłącza należące do zamawiającego z wszystkich branż.

**INSPEKTOR**  
  
mgr inż. Krzysztof Tobiasz

Pracownik Wydziału  
Polityki Mieszkaninowej  
  
mgr Ewa Winiowska



ROBOCZE ZLECENIE CODZIENNE NR .....  
DLA WYKONAWCY NA ROBOTY .....  
Z DNIA .....

Lp.	Numer zgłoszenia	Adres zgłoszenia	Zgłoszony opis robót	Termin wykonania zgłoszenia	Uwagi
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

WYPEŁNIA WYKONAWCA:

	Opis wykonanych robót	Materiał użyty do konserwacji	Data wykonania zgłoszenia	Potwierdzenie wykonania robót /lokator, dozorca, administrator lub inspektor/
Ad.1				
Ad.2				
Ad.3				
Ad.4				
Ad.5				
Ad.6				

**PROTOKÓŁ**

**Odbioru Robót Konserwacyjnych**

W dniu.....dokonano odbioru robót konserwacyjnych zasobów komunalnych podległych Wydziałowi Polityki Mieszkaniowej UMiG w Piasecznie przy ul. Kościuszki 5

Prace konserwacyjne wykonywane były na terenie Gminy Piaseczno przez firmę

.....  
.....

w ramach umowy konserwacyjnej nr.....

Komisja w składzie :

1. Urząd Miasta i Gminy - inspektor .....
2. Urząd Miasta i Gminy - inspektor .....
3. Wykonawca -.....

Stwierdziła co następuje :

w/w firma w dniach od .....wykonała czynności konserwacyjne zasobów komunalnych zgodnie z umową w powierzonym zakresie.

Prace związane z utrzymaniem we właściwym stanie technicznym terenu i budynki wraz z przynależnymi instalacjami i urządzeniami wykonane zostały prawidłowo.

Wszystkie wykazane do realizacji w w/w miesiącu zlecenia robocze w ilości od nr ..... do nr ..... sztuk ..... zostały zwrócone do Wydziału z potwierdzeniem ich wykonania.

Stwierdza się prawidłowość i terminowość wykonania robót konserwacyjnych.

Dodatkowe uwagi komisji :

.....  
.....

Po odczytaniu podpisali:

1. ....
2. ....
3. ....

