

**Nadzór i eksploatacja kotłowni gazowych oraz węzłów cieplnych w budynkach zarządzanych przez TBS Lokum sp. z o. o.**

**Zakres prac obejmuje:**

1. Utrzymywanie powierzonych urządzeń w stałej gotowości technicznej do eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Prowadzenie dzienników eksploatacyjnych z wpisami o przeprowadzonych czynnościach, uwagach dotyczących stanu i pracy urządzeń oraz powiadamianie Zamawiającego w przypadku konieczności naprawy lub wymiany urządzeń.
3. Prowadzenie ewidencji zgłoszonych awarii.
4. Konserwacja urządzeń zgodnie z instrukcjami (usuwanie nieszczelności, ognisk korozji, odpowietrzanie i sprawdzanie manometrów, przykręcanie dławic).
5. Usuwanie zakłóceń w dostarczaniu mediów wynikających z awarii urządzeń po telefonicznym wezwaniu Zamawiającego.
6. Prowadzenie eksploatacji zgodnie z Ustawą Prawo Energetyczne w zakresie objętym umową (w tym prowadzenie oszczędnej gospodarki mediami).
7. Określenie pisemne przyczyn wadliwie funkcjonujących instalacji wodnych i cieplnych oraz przedstawienie zaleceń.
8. Przeprowadzenie przeglądu (co 2 tygodnie), w zakres którego wchodzi:
  - a) sprawdzenie gotowości pracy pomp;
  - b) sprawdzenie ciśnienia w instalacji c.o. i kotła;
  - c) sprawdzenie temperatury na obiegach;
  - d) sprawdzenie parametrów regulatora pogodowego.
9. Przeprowadzenie przeglądu (1 raz w miesiącu na ostatni dzień pracujący każdego miesiąca), w zakres którego wchodzi:
  - a) czyszczenie filtrów;
  - b) czyszczenie odstoju kondensatu;
  - c) sprawdzenie ciśnienia w naczyniu wzbiorczym.
10. Przeprowadzenie przeglądu (1 raz w kwartale) w zakres którego wchodzi:
  - a) konserwacja urządzeń, usuwanie nieszczelności, ognisk korozji, odpowietrzanie i kontrola manometrów, przykręcanie dławic;
  - b) sprawdzenie stanu technicznego palnika i instalacji kotła;
  - c) testowanie funkcji sterowników.
11. Przeprowadzenie przeglądu półrocznego, w tym regulacji palnika obejmującej:
  - a) ustawienie elektrod zapłonowych;
  - b) kontrola stanu technicznego dysz;
  - c) regulacja armatury gazowej dla poszczególnych stopni palnika;
  - d) regulacja czujników ciśnienia powietrza i ciśnienia gazu w palnikach;
  - e) sprawdzenie prawidłowego działania zaworów bezpieczeństwa;
  - f) sprawdzenie poprawności działania innych urządzeń współpracujących z kotłami;
  - g) wykonanie badań analizatorem spalin i przedłożenie ich zleceniodawcy wraz z interpretacją wyników.
12. Przeprowadzenie przeglądu rocznego kotłów w zakres którego wchodzi:
  - a) czyszczenie komory spalania i płomieniówek kotłów;
  - b) czyszczenie palników;
  - c) sprawdzenie stanu technicznego elementów palnika;
  - d) regulacja palnika obejmująca ustawienie lub wymianę elektrod zapłonowych, dysz;

- e) regulacja armatury w palnikach dla poszczególnych stopni pracy palnika;
  - f) regulacja czujników ciśnienia powietrza i gazu;
  - g) ustawienie składu mieszanki powietrza i gazu;
  - h) sprawdzenie prawidłowego działania czujników temperatury i poziomu wody;
  - i) przetestowanie funkcji sterowników;
  - j) sprawdzenie poprawności działania pozostałych urządzeń kontrolnych kotła podlegających UDT.
13. Wykonanie przeglądu instalacji gazowej pod kątem szczelności z przedłożeniem Zamawiającemu stosownych protokołów raz w roku w okresie wiosennym.
14. Uczestnictwo w okresowych kontrolach UDT.
15. Inne czynności , których wykonanie wymaga uzgodnienia z Zamawiającym.
16. Utrzymanie porządku w pomieszczeniach kotłowni i węzłów oraz w pomieszczeniach technicznych do nich należących.