



Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

CZEŚĆ 3: konserwacja budynków zarządzanych przez Miasto Ząbki w zakresie wykonywania bieżących napraw i remontów instalacji sanitarnych

I. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI ZIMNEJ WODY

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu (np. wodomierzy) zaworów przelotowych i odcinających na poziomach, pionach, częściach wspólnych i lokalach oraz utrzymanie instalacji w sprawności eksploatacyjnej.

1. Wymiana uszczelek zaworów.
2. Uszczelnienie dławicy.
3. Wymiana głowicy zaworu.
4. wymiana lub uzupełnienie pokręteł.
5. Wymiana wodomierza lokalowego (bez kosztu urządzenia), lub wymiana całego zaworu odcinającego.
6. Wymiana odcinka rury pionowej z odgałęzieniem do wysokości jednego piono-piętra.
7. Wymiana lokalówki lub jej odcinka z podejściami do 4 – ech urządzeń nie dłuższego niż 5 mb.
8. Wymiana odcinka rury poziomej z dwoma odgałęzieniami – nie dłuższego niż 15 mb.
9. Doraźne zabezpieczenie rur w związku z awarią.
10. Wymiana łączników instalacji rozłącznych tj. długie gwinty, mufki, przeciw nakrętki, holendry, śrubunki, plomby.
11. Wymiana zaworów przelotowych na całej instalacji oraz zaworów czerpalnych lub baterii w pomieszczeniach ogólnych (np. pralni, korytarzach piwnicznych itd.) budynków komunalnych.
12. Naprawa urządzeń i aparatów w pomieszczeniach ogólnych budynków komunalnych, wymiana bądź naprawa elementów.
13. Odmrożenie instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku; w piwnicach, na strychach i klatkach schodowych.
14. Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 3 mb.
15. Konserwacja studni, hydroforów przy budynkach komunalnych będących w zasobie Miasta Ząbki.
16. Sprawdzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, w tym wodomierzy centralnych, w przypadku braku plomb przed wodomierzem należy je zamontować bądź zgłosić do PWiK w Ząbkach.
17. Likwidacja awarii na instalacji wodnej na odcinku od studzienki wodomierza do budynku.
18. 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 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) lub wymiana całego zaworu odcinającego.
- f) Wymiana odcinka rury pionowej z odgałęzieniami do wysokości jednego pionu – piętra.
- g) Wymiana lokalówki lub jej odcinka z podejściami do 3-ech urządzeń nie dłuższego niż 5 mb.
- h) Wymiana odcinka do 15 mb rury poziomej z dwoma odgałęzieniami.
- i) Doraźne zabezpieczenia rur w związku z awarią.
- j) Wymiana łączników rozłączonych tj. długie gwinty, mufki, przeciw-nakrętki, holendry śrubunki.
- k) Wymiana zaworów przelotowych na całej instalacji oraz zaworów czerpalnych lub baterii w pomieszczeniach ogólnych budynków komunalnych np. pralni.
- l) Naprawa urządzeń i aparatów w pomieszczeniach ogólnych. Wymiana bądź naprawa ich elementów.
- m) Odmrażanie instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku, piwnicach, strychach i klatkach schodowych.
- n) Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 3 mb.
- o) W przypadku braku plomb przed wodomierzem należy je zamontować.

III. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI KANALIZACJI DESZCZOWEJ I SANITARNEJ

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu itp.

- Wymiana lub uzupełnienie nieszczelności kielichowych bez względu na rodzaj uszczelnienia i rodzaj rur.
- Wymiana w częściach wspólnych desek sedesowych, syfonów do umywalek, zlewów, natrysków i wanien (wraz z materiałem),
- Wymiana podejścia dopływowego bez względu na rodzaj materiału i sposób uszczelnienia.
- Likwidacja przecieków z rur kanalizacyjnych na poziomach i pionach poprzez wymianę lub przez uszczelnienie ścianek łącznie z koniecznością wymiany rury na odcinku jednej kondygnacji.
- Odmrożenie instalacji.



- Udrożnienie instalacji na pionach, poziomach do przykanalika, do pierwszej studzienki lub gdy jej brak do granicy działki wraz z ewentualnymi niezbędnymi robotami ziemnymi.
- Uzupełnienie lub wymiana krutek ściekowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub pokryw wraz z ich przepchaniami.
- Wykonanie i uzupełnienie dekli rewizyjnych na instalacji deszczowej i sanitarnej.
- Udrażnianie wentylacji kanalizacyjnych.
- Konserwacja zaworów burzowych .
- Oczyszczenie i udrożnienie rury deszczowej i rewizji wraz z kosztami osadnikowymi oraz odwodnieniem liniowym i wpustami deszczowymi na terenie całej nieruchomości.
- Wymiana rury deszczowej i rewizji (sztucer) .
- Wypompowanie wody i ścieków z zalanych pomieszczeń po awariach ze splukaniem podłóg.
- Uzupełnienie brakujących włazów kanalizacyjnych na terenie całej nieruchomości.
- Wymiana pokrywy szamba lub jej naprawa.

IV. ZAKRES KONSERWACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH

- a) Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych w tym usuwanie nieszczelności połączeń rurowych, osprzętu - zaworów przelotowych i odcinających na poziomach, pionach ;
- b) Wymiana uszczelek zaworów,
- c) Uszczelnienie dławicy,
- d) Wymiana głowicy zaworu,
- e) Wymiana lub uzupełnienie pokręteł,
- f) Usuwanie przecieków na połączeniach kołnierzowych i gwintowanych oraz śrubunkach (z wymianą uszczelek z dobieraniem śrubunków).
- g) Wymiana śrubunków.
- h) Usuwanie przecieków na zaworach grzejnikowych z ewentualną ich wymianą.
- i) Naprawa awaryjnych pęknięć rurociągów (poziomy, pionowy, gałązki) z ewentualną wymianą rur na odcinkach do 6 mb.
- j) Likwidacja przecieków na złączach grzejnikowych.
- k) Uszczelnienie dławic zaworów przelotowych.
- l) Likwidacja przecieków odpowietrzników miejscowych z ewentualną wymianą.
- m) Likwidacja niedogrzewań lokalnych w wyniku zarośnięcia gałązki lub zaworu.
- n) Likwidacja zapowietrzeń instalacji (ewentualna wymiana odpowietrzeń miejscowych).
- o) Likwidacja lokalnych zakłóceń w dostawie ciepła powstałych w wyniku miejscowego rozregulowania instalacji.
- p) Uzupełnienie wody w instalacjach.
- q) Udrażnianie lub wymiana instalacji do 5 mb.
- r) Płukanie i odpowietrzenie grzejników wodą wraz z ewentualnym montażem odpowietrzników
- s) Wymiana lub naprawa grzejników w pomieszczeniach wspólnych.
- t) Odmrażanie instalacji w pomieszczeniach ogólnych, piwnicznych strychowych i klatkach



schodowych.

- u) Uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania w/w robót konserwacyjnych oraz drobne naprawy izolacji uszkodzonych z innych przyczyn do długości 6 mb.
- v) Zabezpieczenie grzejników na klatkach schodowych na okres zimowy.

V. ZAKRES KONSERWACJI INSTALACJI GAZOWEJ

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych z raportem działań doraźnych w tym ocenę stanu technicznego. Wszelkie prace muszą być wykonane przez osoby uprawnione.

1. Każdorazowe sprawdzanie nieprawidłowości działania urządzeń gazowych zgłoszonych do Administracji.
2. Natychmiastowe zabezpieczenie stwierdzonych zagrożeń gazowych
3. Bezwzględne zgłaszanie Administracji wszelkich nieprawidłowości działania instalacji
4. Okresowe sprawdzanie stanu technicznego i szczelności instalacji
5. Uszczelnianie połączeń gwintowych i zaworów
6. Umocowanie obruszonych skrzynek gazowych.
7. Wymiana aparatów, kuchni i piecyków gazowych, bez kosztu materiałów.

VI. ZAKRES OBSŁUGI I NADZORU NAD ZAUTOMATYZOWANYMI ŹRÓDŁAMI CIEPŁA KOTŁOWNI GAZOWYCH

Wszelkie działania bieżące zapewniające bezpieczeństwo użytkowania instalacji, usuwanie skutków awarii, przeprowadzanie kontroli doraźnych i okresowych w tym ocenę stanu technicznego. Wszelkie prace muszą być wykonane przez osoby uprawnione.

1. Podczas kontroli prawidłowości działania i funkcjonalności eksploatacyjnej urządzeń instalacji ciepłych i gazowych należy sprawdzić:
 - Szczelność instalacji ciepłych w obrębie kotłowni, wymiennikowni, po stronie wody grzewczej i instalacyjnej (szczelność połączeń wymienników, armatury, pomp itp.),
 - Szczelność instalacji gazowych oraz prawidłowości działania wentylacji kotłowni (wlot i wylot powietrza),
 - Szczelność armatury odcinającej, regulującej i zabezpieczającej (zawory bezpieczeństwa, samoczynne odpowietrzniki instalacji wodnej),
 - Stopień wypełnienia przeponowych naczyń w zbiorczych oraz wielkości wymaganych ciśnień czynnika instalacji wewnętrznych.. W przypadku konieczności (niedostatecznego funkcjonowania automatyki) dokonanie ręcznego uzupełnienia i odpowietrzenia odpowiednich zładów,
 - 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;
 - Działania termostatów (regulujących) kotła i termostatów,
 - Prawidłowości pracy palnika gazowego kotła (I i II stopień),
 - 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,
- Prawidłowości działania zaworów bezpieczeństwa (przedmuchiwanie) i szczelności zamknięcia,
 - 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 magesowej 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. Konserwator ma obowiązek udostępnienia numerów i adresów kontaktowych umożliwiających zgłoszenie awarii mediów. Informacja winna być dostępna publicznie tak na klatkach schodowych budynków.
 10. Przyjęcie zgłoszenia lub powzięcie informacji o zdarzeniach losowych wymaga natychmiastowej reakcji i oglądu sytuacji. W sytuacjach awaryjnych w zależności od potrzeb winny być powiadomione odpowiednie służby miejskie np. PWiK, Straż Miejska, Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe, Policja.