

Zakres czynności

KONSERWACJA INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH I ZEWNĘTRZNYCH

1. WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH

a) przewodów wodociągowych

- Uzupełnienie zerwanych lub naprawa uszkodzonych zamocowań przewodów ścianach (haki, uchwyty rur itp.)
- Usuwanie nieszczelności przewodów przez wymianę uszkodzonych, pękniętych lub skorodowanych kształtek, łączników i krótkich odcinków skorodowanych rur o długości do 3 mb.
- Płukanie domowej sieci wodociągowej.
- Malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów i urządzeń sanitarnych.
- Uzupełnianie miejscowe uszkodzonej izolacji termicznej rurociągów lub innych elementów.

b) armatury wodociągowej

- Usprawnianie poprzez wymianę zużytych uszczelek i kpl. grzybków zaworów czerpalnych i baterii w pomieszczeniach ogólnego użytku;
- Uszczelnianie armatury sanitarnej w wymianą uszczelek w pomieszczeniach będących w dyspozycji administracji oraz wymiana zużytych głowic zaworów lub całych zaworów głównych w lokalach mieszkalnych i będących w dyspozycji administracji.
- Utrzymanie normatywnej temperatury c.w. czyszczenie flirtów na automatyce c.w. w węzłach eksploatowanych przez Zamawiającego.
- Bieżąca kontrola prawidłowości wskazań i wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów w obiektach objętych konserwacją.
- Bieżąca kontrola prawidłowości działania pomp cyrkulacyjnych w węzłach eksploatowanych przez Zamawiającego.
- Montaż abisynek w przypadku awarii sieci wodociągowej oraz ich demontaż.
- Wymiana uszkodzonych wodomierzy wody zimnej i ciepłej (nie będących własnością ZWIK) w pomieszczeniach będących w dyspozycji ZBK Sp. z o.o. i ich okresowa legalizacja.
- Współudział w odczytach wodomierzy głównych.
- Informowanie administracji o nieprawidłowym działaniu wodomierzy oraz zabezpieczanie pomieszczeń wodomierzy głównych.

2. WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI KANALIZACYJNYCH

b) przewodów kanalizacyjnych

- Uzupełnianie zerwanych hal podtrzymujących przewody kanalizacyjne,
- Usuwanie wszelkich nieszczelności kielichów kanalizacyjnych żeliwnych, plastikowych oraz połączeń kołnierzowych wraz z wymianą uszkodzonych rur kanalizacyjnych o długości do 3 mb,
- Udrażnianie przewodów kanalizacyjnych,
- Czyszczenie 2 x w roku podejść odpływowych syfonów, wypustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych i chłonnych, rur spustowych i osadników deszczowych w pomieszczeniach administracyjnych, piwnicach lokatorskich i na terenie ZBK Sp. z o.o.

- Udrażnianie pionów deszczowych, pionów kanalizacyjnych, instalacji kanalizacyjnej do przykanalika oraz wzywianie ZWiK w celu udrożnienia tras kanalizacyjnych będących w konserwacji ZWiK,
 - Wymiana awaryjna odcinków 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 ścian oraz naprawa i malowanie pomieszczeń po przekuciach.
- b) uzbrojenia przewodów kanalizacyjnych
- Kontrola i usuwanie nieszczelności na rewizjach
 - Usuwanie niedrożności a w przypadku braku możliwości udrożnienia, wymiana tych odcinków do 3 mb,
 - Czyszczenie i uszczelnianie syfonów,
 - Utrzymanie w należyтым stanie zasuw burzowych.

3. INSTALACJA GAZOWA

a) wewnętrzna instalacja gazu propan - butan

- Dokonać raz w roku przeglądu instalacji gazowej propan – butan w lokalach mieszkalnych, użytkowych i administracyjnych.
- Dokonać oceny stanu technicznego wszystkich odbiorników gazu w mieszkaniach (kuchnie gazowe, piece kąpielowe) oraz zaworów przed odbiornikami gazu. O stwierdzonych nieprawidłowościach należy pisemnie powiadomić użytkownika stosując odpowiedni protokół z jego podpisem, wyznaczyć termin usunięcia usterek i po upływie tego terminu sprawdzić wykonanie polecenia.
- Z wykonanych przeglądów gazowych należy sporządzić protokoły dla poszczególnych budynków i przekazać je do ZBK Sp. z o.o. wraz z poświadczeniami mieszkańców o wykonaniu przeglądu w ich lokalu.

b) wewnętrzna instalacja gazu ziemnego

- Dokonywać raz w roku przeglądu instalacji gazowej wewnętrznej w zasobach Zleceniodawcy, tj. wszystkie przewody gazowe z armaturą na poziomie piwnic, pionowe przewody gazowe oraz przewody gazowych (lokalówek) w pomieszczeniach mieszkaniowych, użytkowych i administracyjnych.
- Likwidacja wszystkich nieszczelności na instalacji wewnętrznej budynku nie wymagająca wstrzymania dostawy gazu do budynku. Przy robotach wymagających wstrzymania dostawy gazu do budynku ZBK Sp. o.o. wystawi zlecenie do MOZG na odcięcie dopływu gazu i na wznowienie dostawy.
- Dokonać oceny stanu technicznego wszystkich odbiorników gazu w mieszkaniach (kuchnie gazowe, piece kąpielowe) oraz zaworów przed odbiornikami podczas 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 ZBK Sp. z o.o. wraz z poświadczeniami mieszkańców o wykonaniu przeglądów gazowych w ich lokalach.
- Wszystkie odbiorniki gazu stanowiące własność ZBK Sp. z o.o. podlegają konserwacji a w przypadku konieczności ich wymiany urządzenia dostarczy ZBK Sp. z o.o.
- Zabezpieczenie przed korozją całej instalacji w budynku (poziomy, pionowy, lokalówki) poprzez czyszczenie i malowanie.
- Uzupełnianie zerwanych lub naprawa uszkodzonych zamocowań przewodów na ścianach (haki, uchwyty).

- Usuwanie na bieżąco wszystkich przecieków instalacji gazowych 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.
- Udział z administracją i MOZG w odczytach głównych liczników w budynkach (comiesięczne odczyty).

4. WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

a) instalacji centralnego ogrzewania

- usuwanie nieszczelności (przecieków) na instalacji i na połączeniach grzejników z instalacją na złączach między elementami grzejnika lub samych elementów grzejnika, wymian pojedynczych uszkodzonych zaworów grzejnikowych.
 - Odpowietrzanie instalacji i jej elementów (m.in. grzejników)
 - Kryzowanie grzejników, wymiana grzejników i zaworów termostatycznych b. głowic,
 - Naprawa i wymiana urządzeń i armatury (pomp, odmulaczy, rozdzielaczy, liczników, urządzeń automatyki itp.,
 - Likwidacja przecieków na siłownikach i licznikach ciepła, czyszczenie filtrów (2 x w sezonie grzewczym), odmulaczy (dotyczy węzłów ZBK Sp. z o.o.)
 - W razie potrzeby regulacja przepływu na zaworach podpionowych lub rozdzielaczach,
 - Uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych bądź skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia (haki, obejmy, wsporniki),
 - Uzupełnienie miejscowe izolacji uszkodzonej na rurociągach i elementach, zabezpieczenia instalacji przed ewentualnym zamarznięciem,
 - Sprawdzanie i uzupełnianie poziomu wody w zładach centralnego ogrzewania, uzupełnianie powietrza w przeponowych naczyniach zbiorczych (węzły ZBK) oraz zgłoszenia do ZEC i egzekwowanie uzupełniania zładu w węzłach eksploatowanych przez ZEC.
 - Bieżące sprawdzanie prawidłowości wskazań i wymiana uszkodzonych urządzeń pomiarowych (termometry, manometry)
 - Konserwacja węzłów c.o. i c.w. należących do ZBK Sp. z o.o., płukanie - czyszczenie odmulaczy, flirtów, siatek 1 x w miesiącu w okresie grzewczym oraz utrzymanie armatury kontrolno – pomiarowej w stanie technicznie sprawnym,
 - Wymiana zaworów grzejnikowych zwykłych oraz wymiana odpowietrzników automatycznych, zaworów skośnych, kulowych, żeliwnych, stalowych,
 - Przeróbka odpowietrzania instalacji c.o. w razie konieczności usprawnienia ogrzewania w wyjątkowych przypadkach,
 - Stała konserwacja kotłowni olejowej w budynku przy ul. Chłodnia 1. Kontrolowanie ilości spalnego paliwa.
 - Plombowanie w węzłach ZBK oraz wraz z ZEC pozostałych urządzeń automatyki pogodowej i c.w.u.
 - Współudział z ZBK Sp. z o.o. i ZEC w comiesięcznych odczytach parametrów pracy węzłów,
 - Dokonywanie awaryjnych zrzutów zładu w uzgodnieniu z Działem Technicznym Zamawiającego.
- ##### **b) wymienników ciepła w centralny ogrzewaniu i podgrzewaczy wody**
- uzupełnienie uszkodzonej zewnętrznej izolacji ciepłochronnej,
 - zabezpieczeni przed korozją zewnętrznej płaszczy podgrzewaczy (wymiennika), wsporników lub konstrukcji;

- c) przewodów centralnego ogrzewania i ciepłej wody
 - usuwanie wszelkich nieszczelności przewodów łącznie z miejscową wymianą odcinka rury o długości do 3 mb,
 - uzupełnianie zamocowań przewodów do ściany (haki, uchwyty),
 - naprawa izolacji termicznej przewodów o pow. izolacji do 1 m² w jednym miejscu,
 - zabezpieczenie miejscowe przewodów przed korozją (czyszczenie, malowanie),
 - płukanie przewodów;
- d) uzbrojenia przewodów centralnego ogrzewania i ciepłej wody
 - wymian zużytych uszczelek, kpl. grzybków zaworów czerpalnych i baterii w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - uszczelnianie lub wymian zaworów,
 - wymiana uszkodzonego osprzętu w rozdzielniach c.o. i c.w.,
 - naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu c.o. i c.w. znajdującego się w komorach c.o.,
- e) naczyń zbiorczych i zbiorników odpowietrzających
 - usuwanie nieszczelności,
 - zabezpieczanie przed korozją,
 - uzupełnianie izolacji termicznej,
 - napraw lub wymiana elementów instalacji odpowietrzającej;

5. HYDROFORNI I PRZEPOMPOWNI

- konserwacja urządzeń sanitarnych i elektrycznych hydroforni (agregaty pompowe, hydrofory, aparatura kontrolno – pomiarowa) zgodnie z instrukcjami techniczno ruchowymi poszczególnych urządzeń.